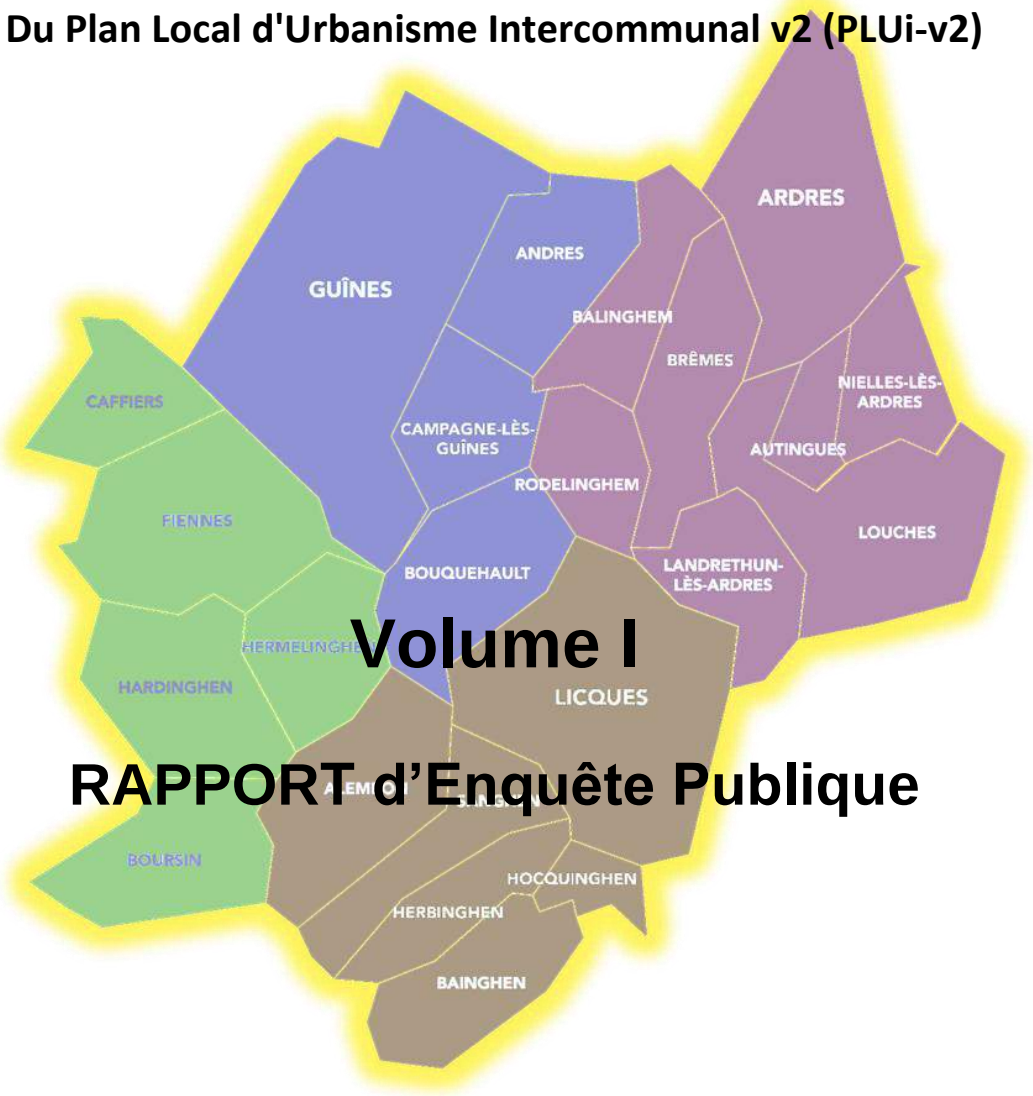
**PRÉFECTURE DU PAS DE CALAIS**

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'OPALE

## ENQUÊTE PUBLIQUE

## Projet de Modification de droit commun N°1, Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 (PLUi-v2)




# Volume I

# RAPPORT d'Enquête Publique

| | |
|---|---|
| **Décision du Tribunal Administratif de Lille :** | **N° E22000104 / 59 en date du 22 aout 2022** |
| **Enquête publique :** | **Du Lundi 21 novembre 2022 au Mardi 6 janvier 2023** |
| **Arrêté d'organisation de l'enquête :** | **N° 2022-31 du Président de la CCPO, en date du 3 novembre 2022** |
| **Siège de l'enquête** | **Hôtel communautaire, 9 avenue de la Libération 62340 GUINES** |
| **Commissaire Enquêteur** | **Monsieur PERET Daniel** |

**Rapport établi par le commissaire enquêteur le 5 Février 2023**

Remarque préalable,

Le présent rapport et avis du Commissaire Enquêteur se présente en 3 volumes :

- Le rapport (chapitres 1 à 6), de la page 1 à 55
- Les conclusions avec avis (chapitre 7 à 8), de la page 56 à 68
- Les annexes (chapitre A à M), de la page 69 à 280

Ces documents, même s'ils sont proposés en 3 parties séparables pour en faciliter la lecture, sont indissociables :

- **Le volume I** « rapport » explicite la procédure, l'enjeux du projet et les faits survenus durant l'enquête,
- **Le Volume II** « conclusions avec avis » analyse et commente les observations recueillies au cours de l'enquête du point de vue Commissaire Enquêter qui exprime son avis motivé,
- **Le volume III** « les annexes » fournissent les documents échangés ou complémentaires voir explicatifs ainsi qu'un lexique des sigles utilisés.

# SOMMAIRE
## (Volume I - RAPPORT d'Enquête Publique)

***SOMMAIRE*** ..... ***2***

***LEXIQUE ET SIGLES*** ..... ***4***

***1. GENERALITES*** ..... ***7***

***1.1. Présentation de la Maitrise d'ouvrage*** ..... ***7***

***1.2. Le cadre général du projet*** ..... ***8***

1.2.1. Le contexte général ..... 8
1.2.2. Le contexte local ..... 9

***1.3. Objet de l'enquête publique*** ..... ***11***

1.3.1. Le but du projet soumis à l'enquête ..... 11
1.3.2. La justification de la procédure à l'instant donné ..... 12

***1.4. Le cadre juridique de l'enquête*** ..... ***12***

1.4.1. Concernant l'organisation de l'enquête publique, ..... 12
1.4.2. Concernant La conduite de la procédure et d'organisation de l'enquête publique, ..... 13

***1.5. La présentation succincte du projet*** ..... ***14***

1.5.1. Objet des modifications du PLUi v2 ..... 14
1.5.2. Création d'OAP sur la commune de GUÎNES ..... 15
1.5.2.1. La première OAP ..... 15
1.5.2.2. La seconde OAP ..... 17
1.5.3. L'intégration du projet de développement économique et touristique ..... 18
1.5.4. Les corrections aux plans de zonages ..... 20
1.5.4.1. La rectification d'erreurs matérielles ..... 21
1.5.4.2. La Suppression d'emplacements réservés ..... 22
*1.5.4.3.* L'ajout de la trame OAP sur les secteurs de la commune de Guînes ..... 23
1.5.5. Les évolutions au règlement sur les articles prescriptifs ..... 23

1.5.5.1. Rectifier pour toute les zones ..... 23
*1.5.5.2.* Réviser ponctuellement certaines zones ..... 24
1.5.5.3. Corriger les erreurs matérielles ..... 25
1.5.5.4. Impact de évolutions des articles prescriptifs du règlement ..... 25

***1.6. Liste des pièces présentes dans le dossier d'enquête ..... 25***

***2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE ..... 27***

***2.1. La désignation du commissaire enquêteur ..... 27***

***2.2. L'arrêté d'ouverture d'enquête ..... 27***

***2.3. La préparation de la procédure ..... 27***
2.3.1. Visite des lieux ..... 27
2.3.2. Réunions tenues sous couvert de la Maitrise d'Ouvrage ..... 27
2.3.3. Rencontres à l'initiative du CE avec les acteurs institutionnels ..... 29

***2.4. Les mesures de publicité ..... 30***
2.4.1. Annonces légales ..... 30
2.4.2. Affichage légal pour la CCPO et les Communes ..... 31
2.4.3. Autres formes de publicité dématérialisée ..... 32
2.4.4. Contrôle de l'affichage légal et lieux d'enquête ..... 32
2.4.5. Lieux et horaires de consultation du dossier papier : ..... 32
2.4.6. Lieux de consultation du dossier dématérialisé : ..... 33

***3. DEROULEMENT DE L'ENQUËTE ..... 33***

***3.1. Permanences réalisées ..... 33***
3.1.1. Lieux et horaires des Permanences : ..... 33
3.1.2. Le suivi des permanences ..... 33

***3.2. Relation comptable des observations ..... 34***

***3.3. Analyse des observations du public ..... 35***

***3.4. Clôture de l'enquête ..... 35***

***4. SYNTHESE AVIS PPA/POA ET CONTRIBUTIONS PUBLIQUES ..... 36***

***4.1. Rappel et synthèse des avis PPA ..... 36***

***4.2. SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS PUBLIQUES ..... 38***
4.2.1. Description synthétique des contributions, ..... 38

***4.3. ANALYSE DES DOCUMENTS PAR LE CE ..... 39***
4.3.1. Le document n°3 « programmation d'Orientations et d'Actions (POA) ainsi que Opérations Aménagements Programmés (OAP) », ..... 39
4.3.2. Le document n°5 « Règlement » : ..... 40
4.3.3. Plan de zonage, Pays de GUINES plan ½ (« PAPAG » « OAP ») ..... 44

***5. Procès-verbal de synthèse et de clôture de l'enquête publique ..... 45***

***5.1. Mémoire en réponse de la MO ..... 46***

***5.2. Analyse du « Mémoire en réponse MO » ..... 46***
5.2.1. Réponse aux PPA & OPA ..... 46
5.2.2. Réponse aux contributions publiques dans le sujet de l'enquête ..... 49
5.2.2.1. Relatif au Projet STECAL sur Campagne les Guînes, ..... 49
5.2.2.2. Relatif au projet de OAP « Ferme Trouille », ..... 49
5.2.2.3. Relatif aux modifications du Règlement ..... 49
5.2.2.4. Relatif à la suppression de réserves foncières ..... 50

5.2.3. Réponse aux questions du CE ..... 50
5.2.3.1. Le document n°3 « programmation d'Orientations et d'Actions (POA) ainsi que Opérations Aménagements Programmés (OAP) » : ..... 50
5.2.3.2. Le document n°5 « Règlement » : ..... 51
5.2.4. Réponse aux contributions publique hors sujet de l'enquête ..... 54

***6. CONCLUSION DU RAPPORT ..... 54***

***6.1. Enjeux du projet ..... 54***

***6.2. Déroulement de l'enquête ..... 55***

***6.3. Fin de la première partie du Rapport ..... 55***

## LEXIQUE ET SIGLES

| Sigle, Acronyme | Définition dans le document |
|---|---|
| **ABF** | Architecte des Bâtiments de France |
| **BE ou mo** | Bureau d'Étude et où maitre d'œuvre (mo) en charge du dossier |
| **CAUE** | Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement |
| **CCI** | Chambre de Commerce et d'Industrie |
| **CCPO** | Communauté de Communes Pays d'Opale |
| **CCSOC** | Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calaisis (fusionnée avec la CAC) |
| **CCTP** | Communauté de Communes des Trois-Pays (fusionné avec la CCPO) |
| **CDCI** | Commission Départementale de Coopération Intercommunale |
| **CDPENAF** | Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers |
| **CE** | Commissaire Enquêteur |
| **CRPA** | Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture |
| **DDTM** | Direction Départementale des Territoires et de la Mer |
| **DOO** | Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT |
| **DP** | Déclaration Préalable |
| **DRAC** | Direction Régionale des Affaires Culturelles |
| **DREAL** | Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement |
| **EPCI** | Établissement Public de Coopération Intercommunale |
| **Grand Calais Terres et Mers** | Communauté d'Agglomération du Grand Calais Terres et Mers |
| **ha** | Unité de surface en hectare |
| **HLL** | Habitat Léger de Loisirs |
| **ICPE** | Installations Classées pour la Protection de l'Environnement |
| **ICPEa** | Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en matière agricole |
| **ICPEi** | Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en matière industriel |
| **INSEE** | Institut National de la Statistique et des Études Économiques |
| **MO** | Maitre d'Ouvrage du projets (Département du Pas de Calais) |
| **mo** | Bureau d'Étude et où maitre d'œuvre (mo) en charge du dossier |

| | |
|---|---|
| **MRAe** | Mission Régionale d'Autorité Environnementale |
| **OAP** | Orientations d'Aménagement et de Programmation |
| **PA** | Permis d'Aménager |
| **PADD** | Projet d'Aménagement et de Développement Durables |
| **PAPAG** | Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global |
| **PC** | Permis de Construire |
| **PDU** | Plan de Déplacement Urbain |
| **PLU** | Plan Local d'Urbanisme |
| **PLUi** | Plan Local d'Urbanisme Intercommunal |
| **PLUi v1** | Plan Local d'Urbanisme intercommunal première version (04 avril 2015) |
| **PLUi v2** | Plan Local d'Urbanisme intercommunal deuxième version (26 septembre 2019) |
| **PNR-CMO** | Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale |
| **POA** | Programmation d'Orientations et d'Actions |
| **POA** | Personnes et Organismes Associés |
| **PPA** | Personnes Publiques Associées |
| **PPRi** | Plan de Prévention des Risques Inondations |
| **PROJET** | Ensemble des adaptations à l'objet de l'enquête |
| **PV** | Procès-Verbal |
| **SAGE** | Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux |
| **SCOT** | Schéma de Cohérence Territorial. |
| **SDAGE** | Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux |
| **SPR** | Sites Patrimoniaux Remarquables |
| **SRCE** | Schéma Régional de Cohérence Territorial |
| **STECAL** | Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées |
| **STEP** | Station d'épuration |
| **STRADET** | Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Hauts-de-France |
| **TA Lille** | Tribunal Administratif de Lille |
| **VdN** | Voix du Nord (journal local) |
| **WEB** | Système hypertexte public fonctionnant sur Internet, communément appelé le Web ou Toile. |
| **ZDH** | Zone à Dominante Humide |
| **ZH** | Zone Humides |
| **ZIC** | Zone Inondées Constatées |
| **ZNIEFF** | Zone Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique. |
| **ZPPAUP** | Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager |

| Zonage | Définition du "REGLEMENT PLUi" |
|---|---|
| **U** | Zone urbaines |
| **UA** | Zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces |
| **UB** | Zone urbaine mixte, centre des villages, où des pôles de vie, tissu urbain enserré. |

| | |
|---|---|
| **UD** | Zone urbaine de faible densité, tissu urbain enserré. Habitat pavillonnaire, |
| **Udm** | Zone urbaine, habitat du marais de Guînes en terre Wateringues, |
| **UE** | Zone urbaine mixte, vocation économique, artisanales, ateliers, entrepôts, commerces de gros, services. |
| **Ues** | Zone urbaine mixte spécifique à Guînes, vocation économique, artisanales, ateliers, entrepôts, commerces de gros, services. |
| **UH** | Zone urbaine spécifique aux équipements publics. |
| **UJ** | Zone à vocation économique, destinée aux activités, industriel, artisanal, services qui gêneraient le voisinage. |
| **UT** | Zone à vocation touristique, destinée à recevoir des activités à vocation d'hébergement touristique, artisanal, récréatif. |
| **AU** | Zone à urbaniser |
| **1 AU** | Zone d'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation mixte |
| **1 AUe** | Zone d'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, non admissible en Zone urbaine mixte, vocation économique, artisanales, ateliers, entrepôts, commerces de gros, services. Zone mixte. |
| **1 AUEs** | Zone d'urbanisation future spécifique à Guînes |
| **1 AUh** | Zone d'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation d'équipements publics |
| **2 AU** | Zone d'urbanisation future à long terme, à vocation mixte, |
| **A** | Zone agricole, |
| **Ac** | Zone agricole au sein de laquelle les extensions de carrières sont possibles, |
| **Ae** | Zone agricole, reprenant les bâtiments existant à vocation d'activité économique en secteur agricole. |
| **As** | Zone à vocation agricole identifiée comme sensible, |
| **At** | Zone agricole au sein de laquelle on retrouve des activités d'hébergement touristiques. |
| **N** | Zone naturelles et forestières, |
| **Ne** | Zone naturelles et forestières, reprenant les bâtiments existant à vocation d'activité économique et/ou d'équipements en secteur naturel |
| **Nhl** | Zone naturelles et forestières, reprenant les constructions à usage d'habitat de loisirs existantes sur le territoire communautaire, |
| **Ns** | Zone à vocation naturelle identifiée comme sensible, |
| **Nt** | Zone naturelles et forestières, a été identifié, correspondant à Zone à vocation touristique correspondant au développement d'un projet touristique global ou reprenant une activité liée au tourisme, se trouvant en secteur naturel, afin de permettre sa pérennisation. |
| **Nv** | Zone naturelles et forestières, reprenant les secteurs naturels, situés en fond de vallon, |

# 1. GENERALITES

## 1.1. Présentation de la Maitrise d'ouvrage

**La Communauté de Communes Pays d'Opale (CCPO)** est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) qui comprend 23 communes et 25000 Habitants.
Les communes sont ordonnancées en 4 pays :

- **Pays d'Ardres :** Ardres, Autingues, Balinghem, Brêmes, Landrethun-lès-Ardres, Louches, Nielles-les-Ardres, Rodelinghem
- **Pays de Guînes :** Andres, Bouquehault, Campagne-lez-Guînes, Guînes
- **Pays de Hardinghen :** Boursin, Caffiers, Fiennes, Hardinghen, Hermelinghen
- **Pays de Licques :** Alembon, Bainghen, Herbinghen, Hocquinghen, Licques, Sanghen

**Bref historique de la CCPO :**
Depuis 2017 l'EPCI a connu une évolution atypique et rapide, l'enchainement des événements permet de comprendre leurs incidences sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- ***Le 1er janvier 2017,*** *La Communauté de Communes du Pays d'Opale, constituée de la Communauté de Communes des Trois-Pays (CCTP) avec l'adhésion de 5 communes issues de la Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calaisis (CCSCO) compte 28 communes reparties sur 5 Pays :*
  - *Pays d'Ardres (8) : Ardres, Autingues, Balinghem, Brêmes, Landrethun-lès-Ardres, Louches, Nielles-les-Ardres, Rodelinghem*
  - *Pays de Bonningues (5) : Bonningues-lès-Calais, Escalles, Peuplingues, Pihen-lès-Guînes, Saint-Tricat,*
  - *Pays de Guînes (4) : Andres, Bouquehault, Campagne-lez-Guînes, Guînes,*
  - *Pays de Hardinghen (5) : Boursin, Caffiers, Fiennes, Hardinghen, Hermelinghen,*
  - *Pays de Licques (6) : Alembon, Bainghen, Herbinghen, Hocquinghen, Licques, Sanghen,*

- ***Le 1er avril 2017****, la commune d'Escalles quitte la CCPO pour rejoindre la communauté d'agglomération du Grand Calais Terres et Mers (Grand Calais Terres et Mers). Ce départ se fait pendant la phase d'étude du PLUiv2 sans créer d'incidence autre que son exclusion de la phase d'étude, le territoire d'examen passe de 28 à 27 communes.*

- ***En novembre 2018****, le tribunal administratif de Lille, annule les arrêtés du préfet du Pas-de-Calais portant création de la communauté de communes « Pays d'Opale », la Commission Départementale de Coopération Intercommunale (CDCI) du Pas-de-Calais ayant approuvé la « fusion entre la Communauté d'agglomération du Calaisis (CAC) et l'ex-communauté de communes du Sud-Ouest du Calaisis (CCSOC) ».*

- ***Au printemps 2019,*** *les communes de Peuplingues et de Pihen-lès-Guînes ont demandé leur rattachement à Grand Calais Terres et Mers, entraînant celles de Bonningues-lès-Calais et de Saint-Tricat, ces 2 communes d'étant plus contiguës aux communes de la CCPO.*

*La disparition du « Pays de Bonningues » de la CCPO est effective au 1er décembre 2019. Ce départ se fait après la phase d'étude du PLUiv2, situation qui n'est pas neutre d'incidence vis-à-vis de l'arrêt de projet PLUiv2.*

- ***Le 25 novembre 1919,*** *Le Préfet par arrêté acte les évolutions a dater du 1er décembre 2019 de la structure intercommunale « Communauté d'agglomération Grand Calais Terres et Mers » (14 communes dont celles originaires de la CCPO), de fait la CCPO comptera 4 pays au lieu de 5 et 23 communes au lieu de 27.*
  - *Pays d'Ardres (8) : Ardres, Autingues, Balinghem, Brêmes, Landrethun-lès-Ardres, Louches, Nielles-les-Ardres, Rodelinghem*
  - *Pays de Guînes (4) : Andres, Bouquehault, Campagne-lez-Guînes, Guînes,*
  - *Pays de Hardinghen (5) : Boursin, Caffiers, Fiennes, Hardinghen, Hermelinghen,*
  - *Pays de Licques (6) : Alembon, Bainghen, Herbinghen, Hocquinghen, Licques, Sanghen,*

Ces différentes étapes d'évolution de l'EPCI génèrent une élaboration inhabituelle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal v2 couvrant un territoire de 27 communes alors que la CCPO ne compte que 23 communes adhérentes.

## 1.2. Le cadre général du projet

### 1.2.1. Le contexte général

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un outil planificateur qui, à l'échelle d'un groupement de communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire. Ce document après approbation est opposable aux tiers dans le cadre du code de l'urbanisme.

Le PLUi s'inscrit dans une hiérarchie établie des plans et des schémas ayant un impact sur l'aménagement du territoire. Il doit :

- Suivre les orientations du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), décliné dans le Schéma de cohérence territoriale (SCoT),
- Être compatible avec le SCoT qui joue le rôle de document intégrateur des documents de rang supérieur (Article L.111-1-1 du CU) ;
- Prendre en compte les « Schémas de Cohérence Écologique » (trames vertes et bleues) et « Plans Territoriaux pour le Climat » ;

Le PLUi n'est pas un document réglementaire figé dans le temps, de façon aléatoire il sera adapté aux besoins de la population et aux objectifs de la politiques du conseil communautaire ainsi que de l'ensemble des communes constituant l'EPCI.

Les adaptations règlementaires sont de deux ordres :

- L'un appelé **« révision »**, s'apparentera à l'élaboration d'un nouveau plan local d'urbanisme. Il aura pour objectif l'évolution des éléments réglementaires exprimés dans les documents écrits et cartographiques. Cette évolution engagera en conséquence une évolution de l'économie du PLUI touchant entre autres les surfaces des zonages.
  Cette procédure sera également lancée pour répondre à de nouvelles tendances voire d'orientations législatives (lois, codes) ainsi que des documents planificateurs de niveau supérieur tel que le SCoT et ou le SRADDET.

- Le second appelé **« modification »** (objet de l'enquête) aura pour objectif l'ajustement partiel d'éléments réglementaires, tant le document écrit que cartographique. Toutefois cela se fera au niveau de la correction d'erreurs matérielles ou la reformulation sans pour autant avoir une action dans l'économie du PLUI telle que la modification des surfaces globales par zonage.

**« La modification de droit commun »** est une procédure d'évolution d'un PLU et ou PLUi régie par les articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.
**Cette procédure permet :**

- De modifier le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi.
- D'augmenter les droits à construire de plus de 20% (ex : augmenter les hauteurs ou l'emprise au sol) ;
- De diminuer le droit à construire (ex : abaisser les hauteurs) ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) (ex : affiner le périmètre d'une zone AU suivant un projet afin de remettre des parcelles en zone agricole ou naturelle) ;

Une modification de droit commun **ne permet pas** :

- De changer une orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Un changement de nature à induire de graves risques de nuisances, de quelque nature que ce soit.

Cette procédure, **ne permet pas non plus** :

- De supprimer ou de réduire une protection environnementale (espace vert protégé, arbre protégé…) ou patrimoniale (éléments repérés au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme).
- De rendre une parcelle agricole ou naturelle constructible (passage de zone A ou N en zone U ou AU),
- De modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

### 1.2.2. Le contexte local

**Chronologie et genèse du PLUi CCPO v1,**

Le 26 septembre 2019 approbation par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes des Trois-Pays (CCTP), de la mutation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal première version (PLUi v1) approuvé le 04 avril 2015, en Plan Local d'Urbanisme intercommunal deuxième version (PLUi v2). À cette époque la CCTP était compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

Ce nouveau plan d'urbanisme v2 était devenu nécessaire afin de prendre en compte l'évolution de la Communauté de Communes évoqué supra, dont la description est reprise pour mémoire en annexe.
*(Cf. Chapitre **B**. « Chronologie et genèse du PLUi CCPO v1 » du **Volume III** ANNEXES),*

Le projet de modification de droit commun n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal version 2 (PLUi v2) est arrêté le 26 octobre 2020 par Monsieur le Président de la CCPO.

Cet arrêt de projet de modification est soumis par courrier :

- À l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 24 juillet 2022 conformément aux articles L. 104-1 à L. 104-8 ainsi que R. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme.
  La MRAe par courrier du 6 septembre 2022 informe la CCPO que la modification PLUiv2, présentée, n'est pas soumise à évaluation environnementale. Toutefois La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis aux autorisations administratives ou procédures, Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet sera exigée si celui-ci est postérieurement à la présente décision.

- À l'avis de l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 24 juillet 2022 conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme.

- À l'avis de Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 19 septembre 2022 conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme.
  La CDPENAF par courrier du 18 octobre 2022 informe la CCPO que lors de la cession du 5 octobre 2022 la commission à décider d'émettre un avis favorable pour la création d'un Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur la commune de Campagne-lès-Guines.

Cette phase étant achevée, le dossier de modification de droit commun n°1 du PLUi v2 arrêté peut désormais être mis en enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L153-19 du Code de l'Urbanisme :

L'enquête publique porte sur l'ensemble du projet de modification de droit commun n°1 du PLUi v2 arrêté le 26 octobre 2020 auquel sont joints les différents avis émis durant la phase de consultation et les propositions de réponses que souhaite apporter la CCPO.

L'enquête publique est ouverte par arrêté n°2022/31 de la CCPO pour une durée de 43 jours, du lundi 21 novembre 2022 à 9h, au vendredi 6 janvier 2023 à 18h pour les registres papier et 24h pour le « RegistreDemat.fr ».

La modification du PLUi v2 repose sur :

- L'intégration de deux opérations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le territoire de GUÎNES, et d'un projet de développement économique sur la commune de CAMPAGNE-LES-GUÎNES,

- La modification du règlement afin de ;
  - Clarifier certaines écritures et éviter les formules susceptibles d'interprétation,
  - Réviser les implantations et aspects extérieurs des constructions et abords,
  - Permettre les aménagements spécifiques possibles,

- La rectification graphique de certaines erreurs matérielles ainsi que l'ajout d'éléments modificatifs et de l'abandon de réserves publiques,

## 1.3. Objet de l'enquête publique

L'enquête publique a pour objet d'assurer la participation et l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123, 2 du code de l'environnement.

### 1.3.1. Le but du projet soumis à l'enquête

**Le projet de modification n°1 du PLUi** est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI compétent en matière de PLU, en concertation avec les communs membres.

La procédure associe l'ensemble des personnes publiques définies par le code de l'urbanisme et assure une concertation permanente avec la population.

**La démarche de la CCPO a ici plusieurs objectifs :**

- Intégrer les conclusions de l'étude centre bourg menée par la ville de Guînes :
  - Sur le site de la « ferme Trouille », depuis l'approbation du PLUi V2 en septembre 2019, était mis en place une servitude Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG),
    Ce PAPAG parvient à son terme du délai de 5 années pour la définition du projet, une substitution réglementaire au document de planification en vigueur doit voir le jour.
    La mise en œuvre d'une OAP a pour vocation de fixer le cadre de la future urbanisation du site,

  - Sur le secteur situé à l'est de la rue Narcisse Boulanger, l'étude centre bourg de la ville de Guînes propose de désenclaver le secteur de la salle « André Flahaut » et de recomposer le quartier, pour conforter ce projet, la mise en œuvre d'une OAP est retenue.

- Intégrer un projet de développement économique et touristique par réhabilitation d'une construction remarquable sur la commune de Campagne-lès-Guines. Ce projet situé en zones inconstructibles (zones A et N) nécessite le recours à la procédure Projet de STECAL et au sein desquelles certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

- Modifier le règlement et les documents graphiques de zonages afin de :
  - Clarifier certaines écritures et éviter les formules susceptibles d'interprétation,
  - Rectifier certaines erreurs matérielles (écrites ou graphiques),
  - Prendre en compte les aspects extérieurs des constructions et abords,
  - Permettre l'aménagements possibles (bassin, piscine, mare, …) afin de clarifier l'écriture et éviter les erreurs d'interprétation,
  - Modifier les plans de zonages pour corriger les erreurs matérielles et supprimer certains emplacements réservés à la suite de l'évolution des projets communaux,

### 1.3.2. La justification de la procédure à l'instant donné

La mise en œuvre de la procédure dite « modification de droit commun » est justifiée par la CCPO dans le dossier au regard du besoin et de l'objectif du projet exprimé supra ainsi que des clauses du code de l'environnement en ses articles L153-41 à 43,
Les modifications souhaitées sont conformes à l'esprit de l'article **L.153-36 du code de l'Urbanisme qui évoque** :
« *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de* ***modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions*** ».

## 1.4. Le cadre juridique de l'enquête

### 1.4.1. Concernant l'organisation de l'enquête publique,

***Le dossier précise la mise en application :***

*Du Code général des collectivités territoriales,*

*Du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants,*

*Du Code de l'Environnement, et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-9 et suivants,*

*De la délibération de l'organe délibérant de la Communauté de Communes Pays d'Opale en date du 26 septembre 2019, approuvant le PLUi v2,*

*De la délibération de l'organe délibérant de la Communauté de Communes Pays d'Opale en date du 15 octobre 2020, autorisant le Président à prescrire la procédure de modification du PLUi v2,*

*De l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale en date du 26 octobre 2020 prescrivant la modification n°1 du PLUi v2,*

*Des délibérations de l'organe délibérant de la Communauté de Communes Pays d'Opale, et précisant les objectifs assignés à la procédure de modification du PLUi v2, en date des : 30 septembre 2021, 9 décembre 2021,15 septembre 2022,*

*De la décision du 22 août 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille désignant Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*Des avis rendus par les Personnes Publiques Associées sur le projet de modification du PLUi v2,*

*De la décision de Madame la Présidente de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 6 septembre 2022,*

*De la décision de la CDPENAF en sa cession du 5 octobre 2022, confirmée par courrier du 19 octobre 2022 à la CCPO,*

*Des pièces du dossier soumises à enquête publique, comprenant le dossier du projet « Modification de droit commun N°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 », les dossiers à l'attention de la mission Régionale d'Autorité Environnementale d'une part et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale.*

### 1.4.2. Concernant La conduite de la procédure et d'organisation de l'enquête publique,

***Le dossier nécessite la mise en œuvre :***

*Du Code général des collectivités territoriales,*

*Du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-41 et suivants,*

*Du Code de l'Environnement, et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-9 et suivants,*

*Du l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale en date du 26 octobre 2020 prescrivant la modification n°1 du PLUi v2,*

*Des avis rendus par les Personnes Publiques Associées sur le projet de modification du PLUi v2,*

*De la décision de Madame la Présidente de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 6 septembre 2022,*

*De la décision de la CDPENAF en sa cession du 5 octobre 2022, confirmé par courrier du 19 octobre 2022 à la CCPO,*

*Des pièces du dossier soumises à enquête publique, comprenant le dossier du « Modification de droit commun N°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 », les dossiers à l'attention de la mission Régionale d'Autorité Environnementale d'une part et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale.*

*De l'Étude préalable de la modification V1 du PLUi v2, confiée à l'Agence « SAS UrbYcom-Aménagement & Urbanisme », pour apporter les éléments techniques pour définir les périmètres et les règles qui s'y appliquent.*

*De l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale en date du 3 novembre 2022 prescrivant la mise à l'enquête publique de la modification n°1 du PLUi v2,*

***Commentaire explicatif aux articles des codes évoqué précédemment :***

Ce sous chapitre est apparu nécessaire pour s'imprégner de la procédure de la réglementation et de l'action des différents acteurs ainsi que le montage du dossier d'enquête, en effet certains articles des codes nécessitent un commentaire explicatif concernant son objet et une synthèse de sa portée.
(*Cf. Chapitre **C.** « Commentaire explicatif aux articles des codes » du **Volume III** ANNEXES),*

## *1.5. La présentation succincte du projet*

Le projet du dossier d'enquête présente différents documents expliquant : la démarche, les objectifs et les enjeux d'une part et d'autre par les documents précisant la formalisation des modifications. Ces documents sont listés ici par ordre d'analyse des « pièces techniques » :

1. Une « Notice explicative » elle présente les modifications objet de l'enquête,
2. Le « Règlement écrit du PLUIv2 » sous la forme du document modifié (incluant la nouvelle rédaction des articles modifiés),
3. Les extrait des plans de zonage où s'appliqueront les modifications,
4. La « Orientation d'aménagement et de programmation » sous la forme du document modifié (incluant les nouvelles zones),
5. Le dossier à l'attention de la MRAE,
6. Le dossier projet de STECAL à l'attention de la CDPNAF,
7. Le dossier de réponse des PPA,

*(Cf. Chapitre **D**. « présentation détaillée des pièces du dossier » du **Volume III** ANNEXES)*

### 1.5.1. Objet des modifications du PLUi v2

L'EPCI confirme sa volonté de faire évoluer les prescriptions du PlUi v2 au bénéfice des communes adhérentes de la CCPO sur les enjeux suivants :

**La création de 2 OAP**, sur la commune de GUÎNES dans le cadre de la mise en œuvre des orientations de l'étude centre bourg menées par la ville d'une part et d'autre part pouvoir substituer le PAPAG dont le délai de mise œuvre sera prochainement arrivé à son terme.

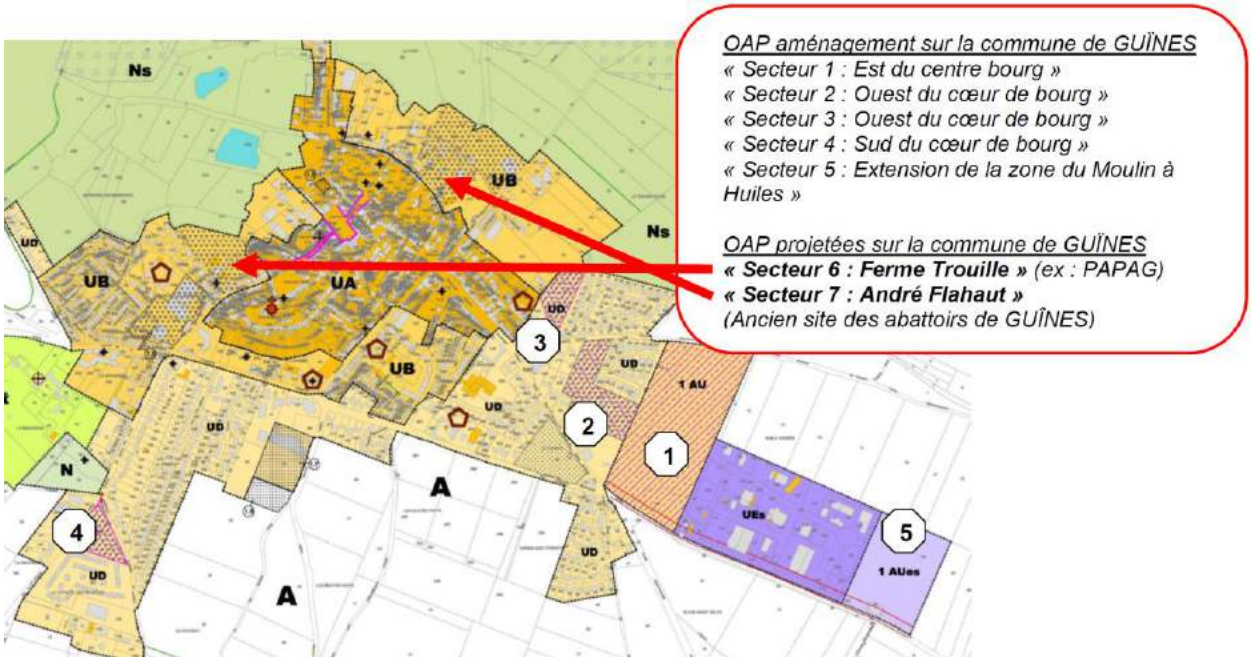
**L'intégration du projet de développement économique et touristique,** sur la commune de Campagne-lès-Guines situé en zones naturelle, dérogation avec recours à la procédure STECAL.

**Les corrections aux plans de zonages** afin de rectifier : les erreurs matérielles, la suppression d'emplacements réservés par abandon de mise en œuvre par les communes, et enfin l'ajout de la trame OAP sur les secteurs de la commune de Guînes),

**Les évolutions au règlement sur les articles prescriptifs** afin de : **Rectifier** pour toutes les zones : l'implantation des constructions. **Réviser** de façon ponctuelle les articles concernant : l'implantation des annexes, la hauteur des constructions, l'implantation avec marges d'isolement, l'aspect et la hauteur des clôtures, la volumétrie et toiture, la destinations suivant des conditions particulières, Le stationnement, l'implantation par rapport à la voirie et aux limites séparatives, la hauteur des constructions, l'autorisation et les prescriptions applicables aux habitats légers de loisirs (HLL), l'occupation et utilisation du sol autorisées, l'ajout dans les destinations, sous-destinations interdites, le traitement environnemental et paysager des espaces, la reconstruction de bâtiment après sinistre, emprise au sol plus importante pour l'activité, l'aspect extérieur des constructions. **Corriger** les erreurs matérielles : suppression d'une référence sur l'implantation par rapport aux limites séparatives, numérotation dans le chapeau des zones à urbaniser, le PPRi de la vallée du Wimereux. **Supprimer** la référence au PAPAG. **Actualiser** les références au PPRi,

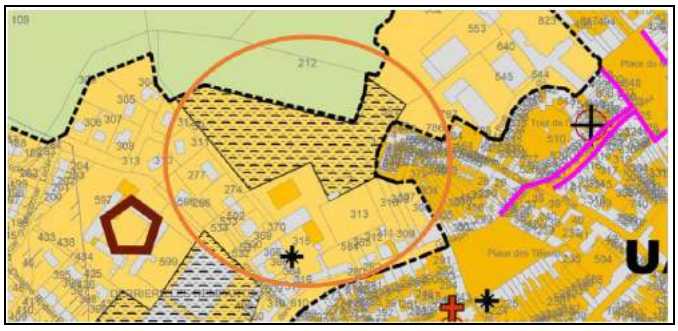
### 1.5.2. Création d'OAP sur la commune de GUÎNES

Emplacement des OAP sur le territoire de la commune,




#### 1.5.2.1. La première OAP

**Située sur le « secteur 6 : Ferme Trouille »** (ex : PAPAG).
Ce site en zone UB du PLUi v2 a pour enjeu d'être dédié au logement avec une situation au nord du tissu urbain centre.



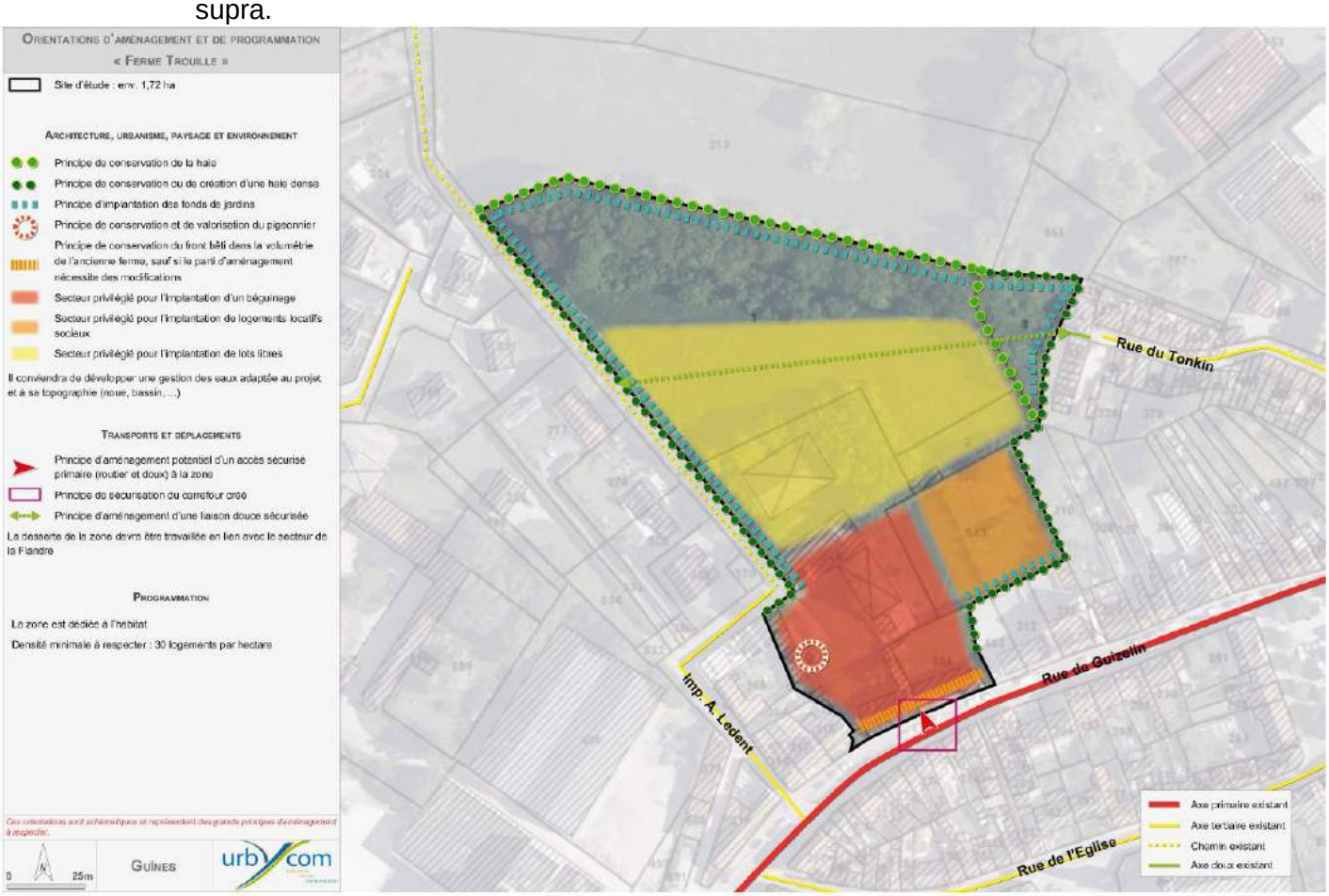
Le projet consiste à organiser l'espace en 4 zones distinctes : l'une dédiée à l'implantation d'un « béguinage », la seconde pour des logements locatifs, la troisième pour des logements pavillonnaires en lot libre, enfin la dernière maintenue dans son cadre naturel actuel.

Ancienne ferme à reconvertir, elle est dotée d'espaces non urbanisés attenant pour une surface d'environ 1.72 ha.
L'environnement riverain du site est composé :

- Au Sud, par la rue de GUIZELAIN et les fonds de jardins de maisons riveraine
- À l'Ouest par un chemin permettant la desserte agricole d'une part et d'autre part les habitations riveraines de l'impasse A. LEDENT,
- À l'est, par des habitations rues du TONKIN ainsi que les fonds de jardins et des garages,
- Le Nord est plutôt naturel avec un talus boisé et des prairies,

L'atout du projet réside dans son intégration au sein du tissu urbain avec un environnement résidentiel, naturel et agricole et de la proximité (quelques centaines de mètres) au sud/sud-est du centre bourg.
Les accès sont multiples, depuis la rue de GUIZELAIN au sud, depuis le bout de l'impasse A. LEDENT et le chemin bordant la zone et depuis le bout de la rue du TONKIN qui présente une liaison piétonne vers la zone.

Le plan ci-après exprime les orientations d'aménagement et d'urbanisme évoquées supra.




L'orientation d'aménagement est décrite sur six thématiques en précisant :

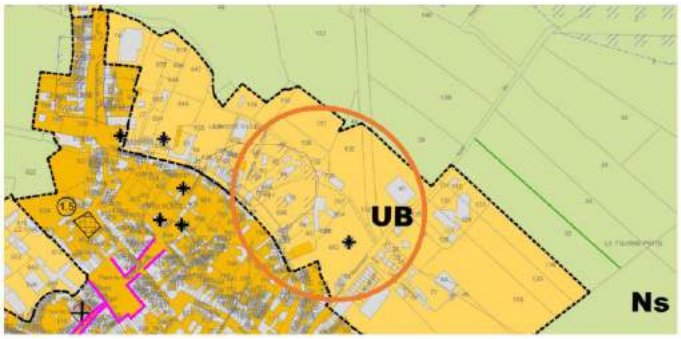
- **Accès et desserte du site,** trois accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée : dédié aux déplacements routiers et doux depuis la rue de GUIZELAIN, deux autres dédiés aux déplacements doux depuis la rue du TONKIN
- **Déplacement doux,** en interne de la zone de projet une liaison douce la traversera de part en part entre le chemin bordant l'ouest de la zone et la rue du TONKIN.
- **Intégration paysagère,** l'impact du projet sera limité sur les secteurs alentours, traitements paysagers, maintien de la haie existante sur la frange Nord et Est, conserver et ou créer des haies denses le long des franges Ouest, Est et sud (voir plan ci-dessous) enfin créer une bande de tamponnement entre le projet et l'existant,
- **Gestion hydraulique, la** gestion des eaux sera à adapter au projet et à la topographie,
- **Programmation, organisation et valorisation patrimoniale,** la nouvelle zone urbaine devra :

- **Respecter** la densité minimale de 30 logements par hectare, le principe de conservation du front bâti afin de conserver la trame et le rythme bâti existant.
- **Préserver** le patrimoine bâti, le pigeonnier,

- **Équipement en réseaux du site,** Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et collecte des eaux usées,

#### 1.5.2.2. La seconde OAP

**Situé sur le « secteur 7 : André Flahaut »** (ancien site des abattoirs de GUÎNES),
Ce site en zone UB du PLUi v2 à pour enjeux d'être dédié à l'habitat et à l'équipement public, avec une situation au nord-Est du tissu urbain centre.




Le projet consiste à organiser l'espace en 2 zones distinctes : l'une dédiée à l'implantation d'équipement publics et sportifs, l'autre pour l'implantation de logements,

Anciens Abattoirs de la ville à reconvertir, l'espace d'une surface d'environ 3.97 ha, ce site est déjà en partie occupé par des équipements publics.
L'environnement riverain du site est composé :

- Au Sud, par le parc végétalisé entouré une habitation,
- À l'Ouest par des bâtiments d'activités économiques, ainsi que des habitations de l'impasse de l'Abattoir et de la RD215-E4,
- À l'Est, par le chemin du Tourne Puits et des espaces boisés,
- Le Nord est plutôt naturel avec des espaces boisés,

L'atout du projet réside dans son intégration au sein du tissu urbain à quelques centaines de mètres au sud/sud-est du centre bourg.
Les accès sont possibles depuis l'impasse de l'Abattoir à l'ouest, la rue L. LAGRANGE au sud, la Voie Verte et le Chemin du Tourne Puits à l'est.

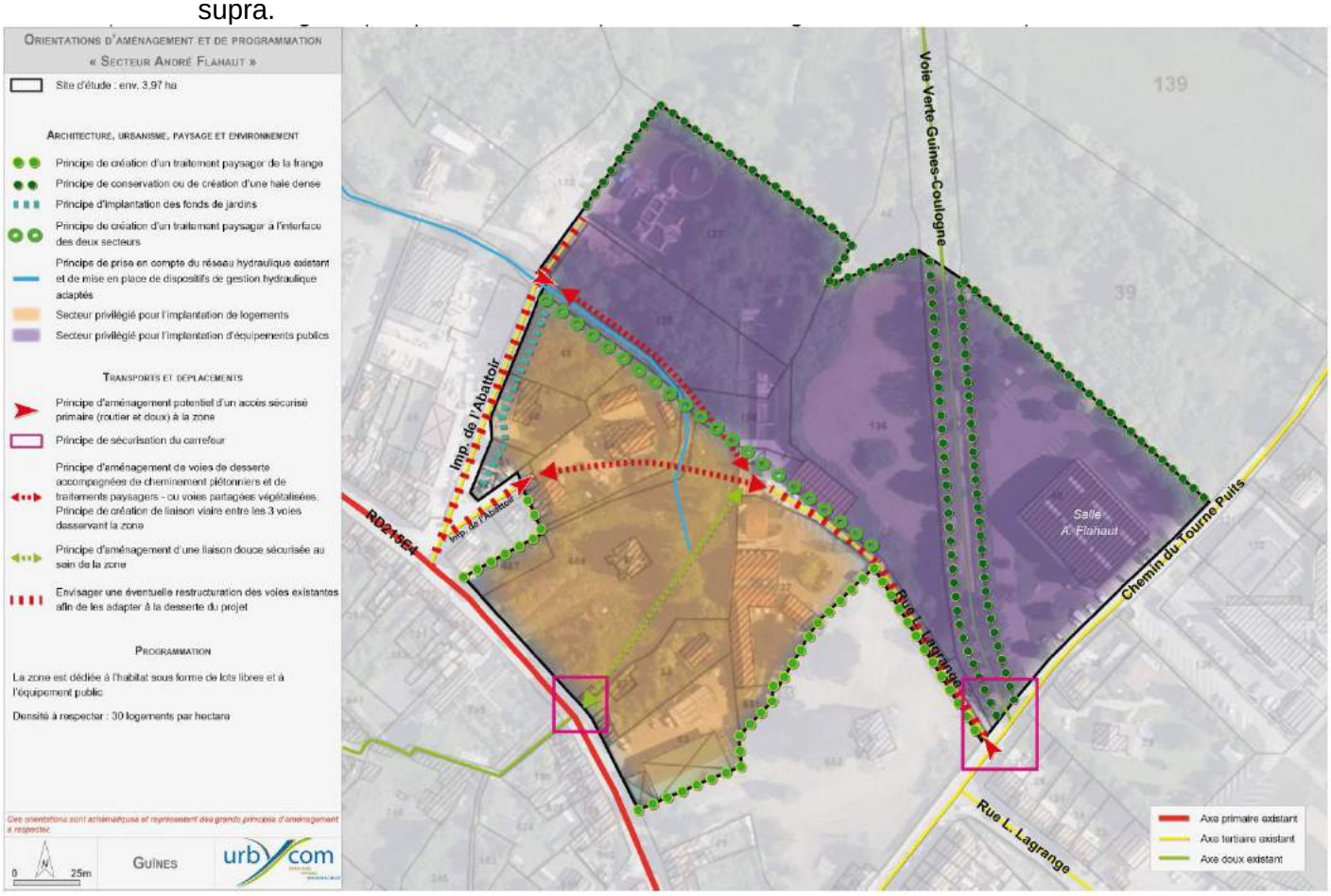
L'orientation d'aménagement est décrite sur six thématiques en précisant :

- **Accès et desserte du site,** Quatre accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Les accès dédiés aux déplacements doux, l'un lié à la Voie Verte Guînes-Coulogne depuis le Chemin du Tourne Puits, un autre dans le prolongement de la liaison douce existante de la RD215E4.
  Trois accès routiers et doux seront aménagés dont deux impasses de l'Abattoir le dernier Chemin du Tourne Puits depuis la rue L. Lagrange (la restructuration des deux voies de l'impasse de l'Abattoir et la rue L. Lagrange sera envisagés).
- **Déplacement doux,** en interne de la zone de projet la « Voie Verte Guînes-Coulogne » est déjà présente, d'autre liaisons seront aménagées entre la RD215E4 et les autres cheminements.
- **Intégration paysagère,** l'impact du projet sera limité sur les secteurs alentours, traitements paysagers, maintien de la haie existante sur la frange Nord et Est, conserver et ou créer des haies denses le long des franges Ouest, Est et sud (voir

plan ci-dessous) enfin créer une bande de tamponnement entre le projet et l'existant,

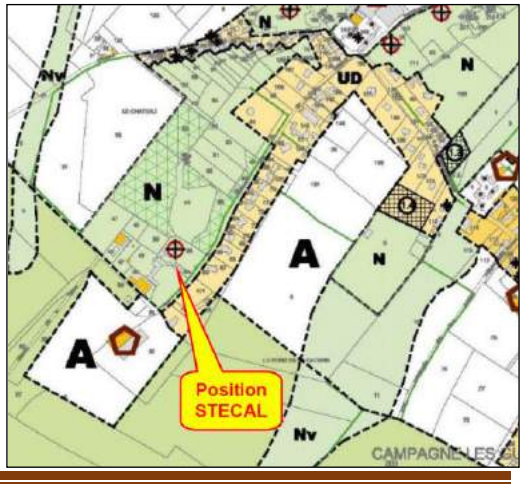
- **Gestion hydraulique,** le cours d'eau traversant le projet sera à prendre en compte, la gestion des eaux sera à adaptée au projet et à la topographie,
- **Programmation, organisation,** la nouvelle zone urbaine devra respecter la densité minimale de 30 logements par hectare,
- **Équipement en réseaux du site,** Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et collecte des eaux usées,

Le plan ci-après exprime les orientations d'aménagement et d'urbanisme évoquées supra.



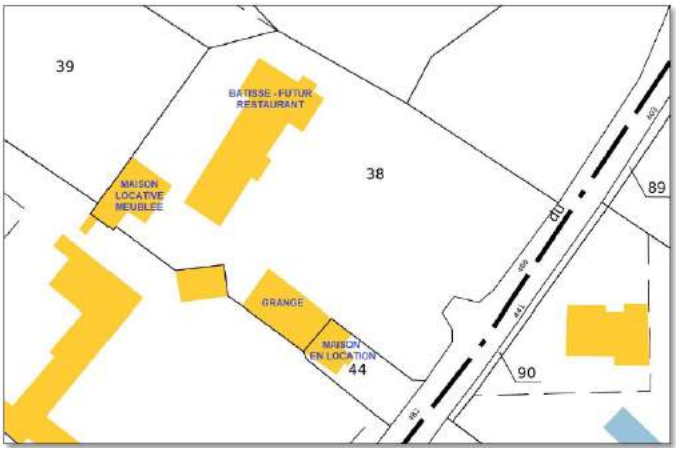

## 1.5.3. L'intégration du projet de développement économique et touristique

**Le projet** sur la commune de Campagne-lès-Guines est situé en zones N du PLUi v2, rue du château, à l'ouest du centre bourg, en limite de l'urbanisation existante.
A pour objet la création d'un restaurant gastronomique dans un bâtiment existant (grande bâtisse ancienne en briques blanches) en incluant l'aménagement des dépendances pour des vocations ludiques et de détentes.



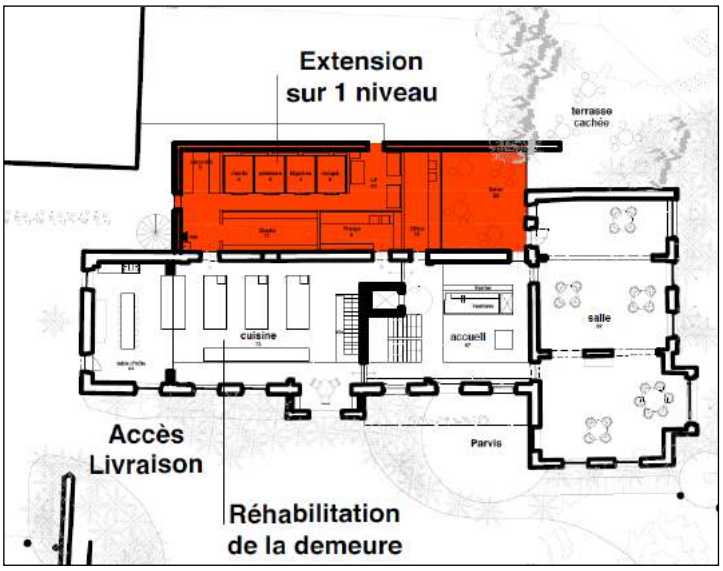
- **L'enjeu pour la commune :**
  Campagne-lès-Guines est une commune rurale de faible densité, elle fait partie de l'aire d'attraction du Calaisis,
  La commune est à la recherche d'activités économiques et touristiques afin d'accroitre son offre touristique, Plusieurs gites et chambres d'hôtes sont présents sur son territoire. La vie sociale du village s'articule principalement autour de l'école maternelle et primaire ainsi que du club de football,
  La population a constaté depuis de nombreuses années la disparition successive de ses commerces et services, la dernière fermeture était le café, le salon de coiffure est le seul encore présent,

- **L'objectif du projet**
  Sont concernées les parcelles cadastrées ZB n° 44 et 38, où se situeraient le projet.




  Il consiste à créer dans la grande bâtisse un restaurant et une salle de réunion calibrée pour accueillir 20 personnes, les cuisines seront logées dans une extension attenante à la bâtisse, la grange après réhabilitation sera aménagée en SPA,

  Du point de vue activité économique il est question d'une capacité de 40 couverts maximum pour un potentiel de 20 salariés,




La demeure actuelle est répertoriée par l'Architecte des Bâtiments de France, il sera consulté préalablement aux travaux dans le cadre des permis de construire.
Elle sera réhabilitée dans l'objectif de maintenir son aspect extérieur (murs en maçonnerie recouverte d'un enduit blanc et de pierre naturelle, toiture en ardoises naturelles, menuiseries blanches en bois).

L'extension est envisagée sur la partie arrière de la demeure en vue d'y accueillir les cuisines, composée d'un seul niveau avec une architecture contemporaine (toiture terrasse non accessible, murs recouverts d'un bardage bois naturel, menuiseries en bois).

La grange existante sera restaurée afin d'y implanter un spa en maintenant son aspect extérieur : fait de briques et de tuiles.

- **Accès et desserte du site,** L'accès se fait via la rue du Château au sud-est du terrain.

- **Description du site,** le grand espace devant la bâtisse et la grange est une pelouse, les allées existantes sont gravillonnées, l'espace d'accès à l'arrière de la bâtisse est pavé et à l'arrière du bâtiment les espaces sont soit engazonnés soit imperméabilisés par des dalles ou pavés.
  Les espaces boisés sont composés de : hêtres, charmes, érables, frênes ainsi que de châtaigniers, marronniers, aubépines.
  Il est à noter du point de vue ornemental la présence de : lauriers et bambous.

Source : www.geoportail.fr

- **Les entités écologiques et paysagères proches** :
  Le Parc Régional des Caps et Marais d'Opale couvre le territoire de Campagne-lès-Guines, ce territoire communal compte deux Zones Naturelles d'Intérêts Écologiques Faunistique et Floristique (ZNIEFF) mais pas de zone Natura 2000 :
  - ZNIEFF de type 1 n°310013720 - La forêt domaniale de Guînes et ses lisières
  - ZNIEFF de type 2 n° - La boutonnière de pays de Licques.
  Aucun périmètre de ces deux ZNIEFF n'inclut l'unité foncière du projet.

- **Impacts du projet sur :**
  **L'activité agricole aucun impact direct ou indirect** n'est à prévoir, seule une exploitation agricole soumise au règlement sanitaire départemental, implantée à plus de 100 mètres du projet de STECAL.
  Le site du projet n'est ni un espace agricole, ni un siège d'exploitation.
  **Les milieux naturels aucun Impact,** les terrains du projet ainsi que STECAL, ne se situent pas au sein ni même à proximité immédiate de ZNIEFF ou site NATURA 2000. L'extension des futures cuisines sera sur un espace artificialisé pour un peu moins de 100 m² d'emprise au sol. La nouvelle construction n'engendrerait aucune destruction d'espèces faunistiques ou floristiques.

- **Le projet de STECAL,** objet de ce rapport, concerne les parcelles bâties ZB n°38 et 44 uniquement. Le contour de ce STECAL demeure très limité. La maison d'habitation qui existe sur la parcelle 38 a été exclue du STECAL. En effet, elle bénéficie déjà des possibilités d'extensions limitées offertes par le PLUi. Ce STECAL sera identifié dans le règlement graphique en **zone Nt.**

### 1.5.4. Les corrections aux plans de zonages

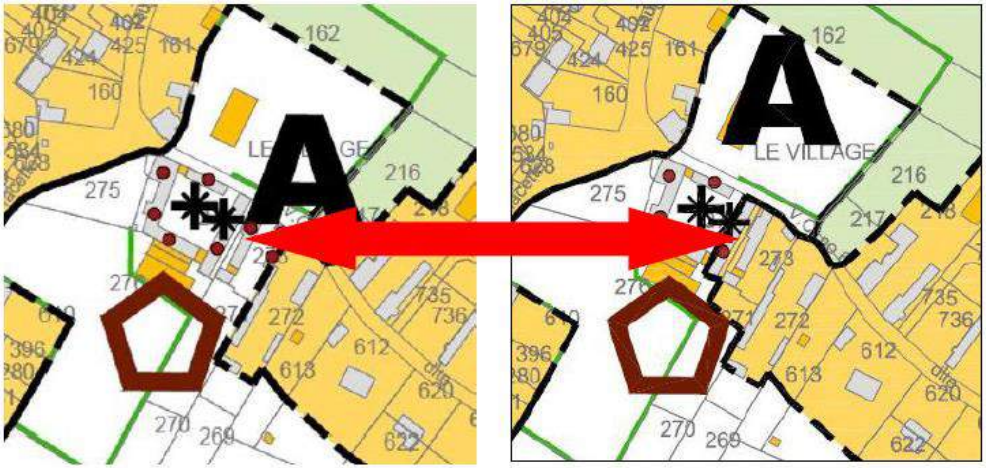
**Les corrections aux plans de zonages** sont nécessaires pour rectifier : les erreurs matérielles, la suppression d'emplacements réservés par abandons de mise en œuvre par les communes, et enfin l'ajout de la trame OAP sur les nouveaux secteurs concernés de la commune de Guînes),

### 1.5.4.1. La rectification d'erreurs matérielles

**La première** concerne le plan de zonage de la commune de **Bouquehault,** un élément de patrimoine (bâti ancien de type longère) a été repris en zone agricole alors qu'il n'est pas lié à l'exploitation agricole.
Se trouvant dans la continuité de la trame urbaine, il sera inclus dans le zonage UB « Zone urbaine correspondant au centre-bourg des villages ».

**Avant** **Après**

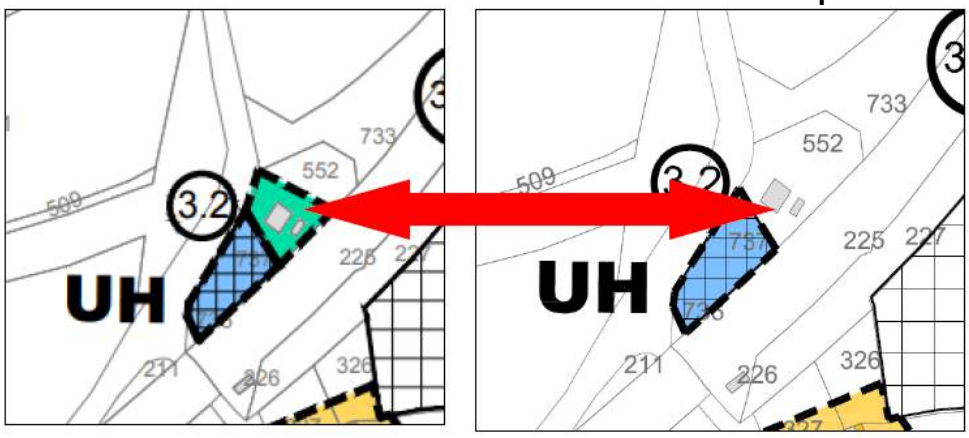
Extrait du plan de zonage opposable / Vue depuis la rue Taillefer, (Google Maps, mai 2013)




Extrait du plan de zonage modifié

**La deuxième** concerne, le plan de zonage de la commune de **Caffiers,** une habitation a été reprise en Ae « Sous-secteur sur lequel est implantée une construction à vocation économique » alors qu'il n'y a pas d'activités économiques.
Cette habitation sera classée en zone agricole.

**Avant** **Après**

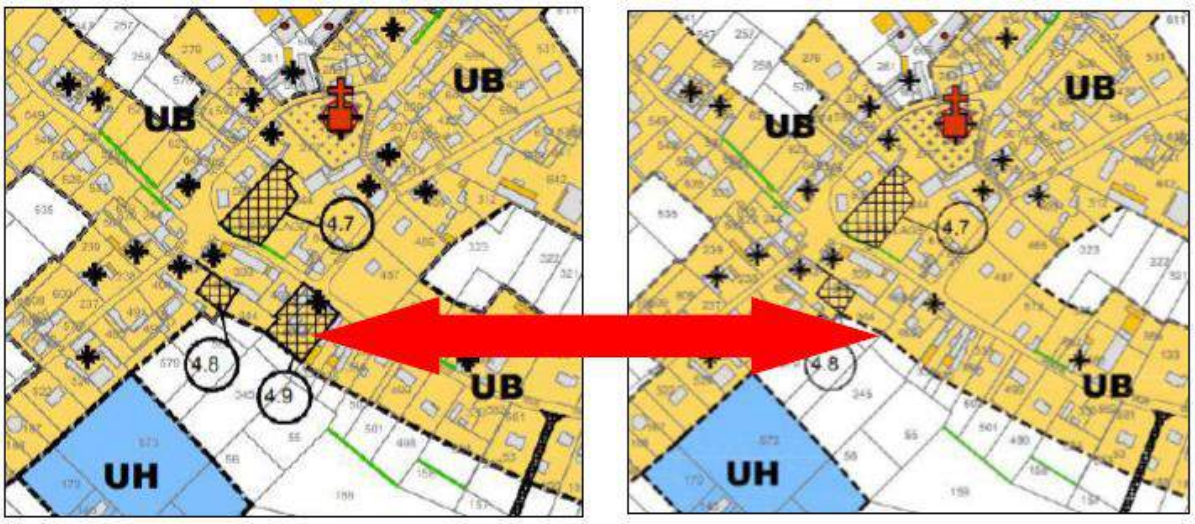



Extrait du plan de zonage opposable / Vue depuis la rue Principale (Google Maps, août 2013)

### 1.5.4.2. La Suppression d'emplacements réservés

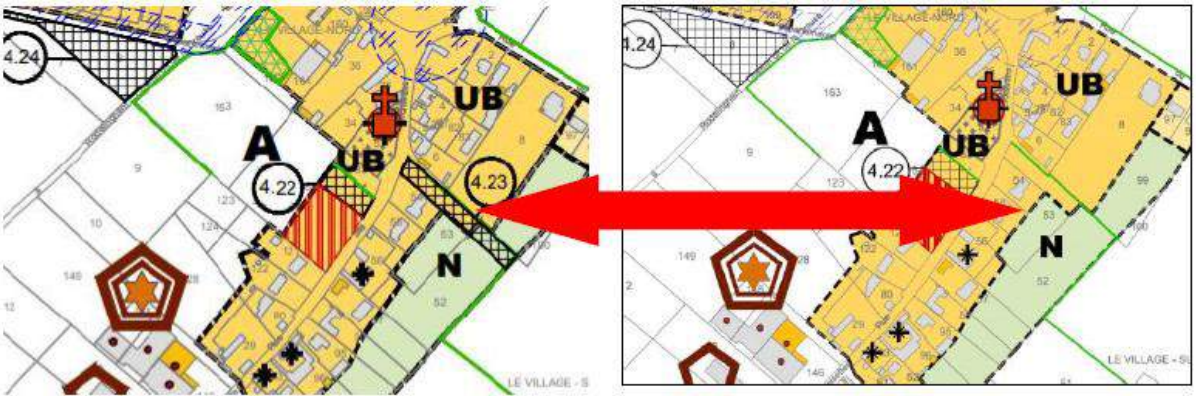
**Le premier** emplacement réservé **n°4.9** concerné par une suppression sur la commune de **Landrethun-lès-Ardres**. Celui-ci était prévu pour la réalisation d'un équipement public ainsi qu'un espace de stationnement.
La municipalité a abandonné ce projet devenu non indispensable.

**Avant** **Après**




**Le deuxième** emplacement réservé **n°4.23** concerné par une suppression sur la commune de **Rodelinghem**. Celui-ci était prévu pour la réalisation d'un accès aux équipements sportifs
La municipalité a abandonné ce projet au profit de maintenir l'accès existant.

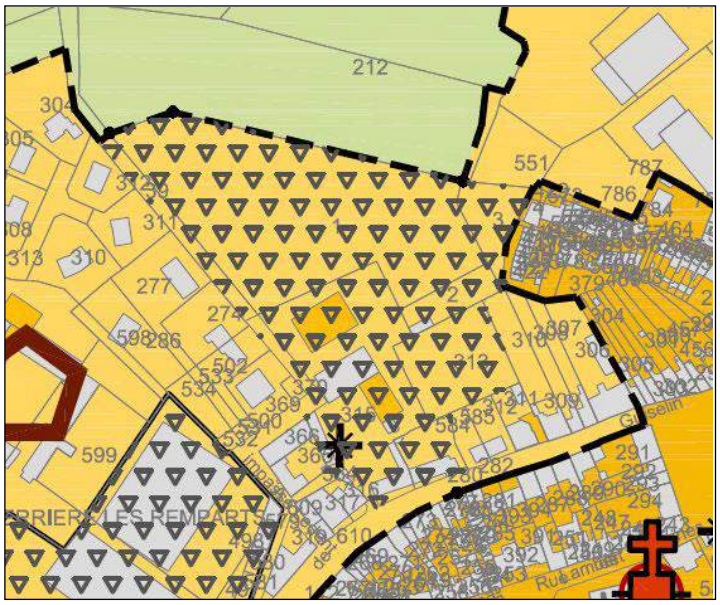
**Avant** **Après**



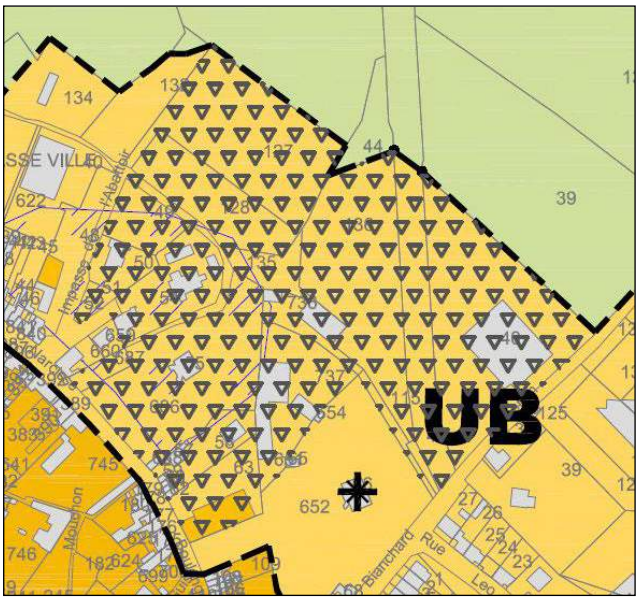
#### *1.5.4.3.* L'ajout de la trame OAP sur les secteurs de la commune de Guînes

Au sein du plan de zonage sont indiqués les secteurs concernés, soit par une orientation d'aménagement et de programmation « densité », soit par une orientation d'aménagement et de programmation « Aménagement » :
Ainsi, pour chaque secteur où une OAP a été définie, ceux-ci sont identifiés sur le plan de zonage. Dès lors que deux OAP ont été créés avec la présente procédure, la trame « Aménagement » doit être ajoutée sur le plan de zonage. Pour rappel, cela concerne le « secteur de la Ferme Trouille » et le « secteur André Flahaut » (ancien site des abattoirs de GUÎNES) à l'Est du cœur de bourg de la commune de Guînes.

**« Secteur de la Ferme Trouille »**




**« Secteur André Flahaut »**
(Ancien site des abattoirs de GUÎNES)




### 1.5.5. Les évolutions au règlement sur les articles prescriptifs

Les évolutions ont pour enjeu d'éviter les interprétations discutables, pour cela il y a lieu de de rectifier les éléments qui offrent des incohérences lors de leur application.

#### 1.5.5.1. Rectifier pour toute les zones

L'Implantation entre deux constructions ainsi que pour les secteurs concernés par des risques naturels inondations PPRI et ZIC),

### *1.5.5.2.* Réviser ponctuellement certaines zones

Les articles à modifier concerne les :

Zone UA :
Le stationnement, Précision concernant l'aspect extérieur des constructions, l'implantation des annexes, l'implantation avec marges d'isolement par rapport aux limites séparatives, l'aspect et la hauteur des clôtures, la volumétrie et toiture, la destination suivant des conditions particulières, l'ajout dans les destinations, sous-destinations interdites, la modification de l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la précision concernant l'aspect extérieur des constructions,

Zone UB :
L'implantation des annexes, l'implantation avec marges d'isolement par rapport aux limites séparatives, l'aspect et la hauteur des clôtures, la volumétrie et toiture, la destination suivant des conditions particulières, l'ajout dans les destinations, sous-destinations interdites, la modification de l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la précision concernant l'aspect extérieur des constructions,

Zone UD :
L'implantation des annexes, l'ajout d'une dérogation relatif à la hauteur des constructions, la volumétrie et toiture, la destination suivant des conditions particulières, l'ajout dans les destinations, sous-destinations interdites, la modification de l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, Précision concernant l'aspect extérieur des constructions,

Zones A
La destination suivant des conditions particulières, permettre une emprise au sol plus importante pour l'activité agricole, La modification de l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la volumétrie et toiture,

Zone 1AU
L'implantation par rapport à la voirie et aux limites séparatives, la hauteur des constructions, La volumétrie et toiture, le traitement des clôtures, la modification de l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la modification de l'article sur le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions, L'implantation des constructions,

Zones 1AUe,
L'implantation des constructions,

Zones 1AUh,
La modification de l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Zones 2AU
La modification de l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions, la volumétrie et toiture,

Zones At
L'autorisation des HLL, définir les prescriptions applicables aux HLL,

Zone N
L'occupation et utilisation du sol autorisées, la précision concernant la reconstruction de bâtiment après sinistre, la destination suivant des conditions particulières, La modification de l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la volumétrie et toiture,

Zones Nt
L'autorisation des HLL, définir les prescriptions applicables aux HLL,

#### 1.5.5.3. Corriger les erreurs matérielles

La suppression d'une référence sur l'implantation par rapport aux limites séparatives (zone UH et 1Auh), l'erreur de numérotation dans le chapeau des zones à urbaniser, la correction concernant le PPRi de la vallée du Wimereux,

La suppression de la référence au PAPAG, car le délai de 5 années après approbation du PLUiv2 pour sa mise en œuvre sera prochainement caduque,

La mise à jour des références au PPRi,

#### 1.5.5.4. Impact de évolutions des articles prescriptifs du règlement

Le projet de modification du PLUi v2 de la CCPO précise que l'ensemble des rectifications, modifications, révisions et corrections évoquées supra ne sont pas contraires aux orientations actées par ;

- **Le ScoT du Calaisis,**
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi v2,**
- **L'environnement, le paysage et le patrimoine,**

## *1.6. Liste des pièces présentes dans le dossier d'enquête*

**Le dossier d'enquête « Modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal v2 »** mis à la disposition du public cumule un total d'environ **670 pages,** il est composé des pièces et sous dossiers suivants :

1. **Un résumé non technique** du 3 novembre 2022 (4 pages),

2. **Le dossier administratif**, constitué des documents suivants :

   2.1. **L'arrêté d'ouverture d'enquête** du 3 novembre 2022 (5 pages),

   2.2. **Un recueil des prescriptions**,
   Ce sous dossier détient les délibérations et arrêtés relatifs au projet de modification n°1 du PLUi v2 (prescription, débat sur les modalités de modifications, choix du nouveau règlement PLUI, arrêt de projet), Les extraits du registre des délibération :
   - Séance du 15 octobre 2020 (2 pages),

- L'arrêté du Président de la CCPO prescrivant la modification du PLUi v2 en date du 26 octobre 2020 (2 pages),
- Séance du 30 septembre 2021 (2 pages),
- Séance du 9 décembre 2021 (2 pages),
- Séance du 15 septembre 2022 (3 pages),

3. **Les documents techniques**,
   3.1. **Une « Notice explicative »** elle présente les modifications objet de l'enquête, en date du 26 octobre 2020 (71 pages),

   3.2. **La Programmation d'Orientation** incluant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sous la forme du document modifié (incluant les nouvelles zones), de juin 2022 » (152 pages),

   3.3. **Le dossier projet de STECAL** :
      3.3.1. Opuscule CCPO, soumis à la session de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 5octobre 2022 (26 pages), inclus les annexes ;
      - Un plan cadastral, Znief. 310007010, Znief. 310013720, (1plan, 33 pages),
      - Un plan masse
      - Une vue satellite

      3.3.2. Avis CDPENAF en date du 18 octobre 2022 (2 pages),

   3.4. **Le « Règlement écrit du PLUIv2 »** sous la forme du document initial amendé des articles nouveaux et ou modifié, comprenant la partie écrite et la partie graphique, de juin 2022 » (227 pages),

   3.5. **Les extrait des plans de zonage modifiés** corrigés (5 pages),

4. **Le dossier Personnes Publiques Associées**,
   4.1. **Courrier CCPO aux PPA et OPA** (avec liste des PPA consultés) en date du 4 juillet 2022, (5 pages),
   4.2. **Courrier en réponse des PPA et OPA à la CCPO**
      - **Chambre d'Agriculture** en date du 21septembre 2022 (2 pages),
      - **Région Hauts de France** en date du 9 septembre 2022 (1 page),
      - **Département du Pas de calais** en date du 9 aout 2022 (2 pages),
      - **PRN** « Parc naturel régional des Caps et Pays d'Opale » en date du 11 octobre 2022 (2 pages),
      - **SDIS groupement Ouest** « service départemental incendie et secours » courriel reçu en date du 15 juillet 2022 (2 pages plus 64 pages d'annexes et plans),
      - **GRT**gaz pôle d'exploitation Nord Est en date du 28 juillet 2022 (14 pages plus 4 pages d'annexes et plans),

5. **Le dossier à l'attention de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale :**
      - Le formulaire indicatif (pour mémoire) en date de 2021 (9 pages plus 18 plans et 9 pages d'annexes)
      - Courier de la MRAE en date du 6 septembre 2022 (1 page),
      - Décision de la MRAE en date du 6 septembre 2022 (4 pages),

6. **La Publicité dans les quotidiens**, parutions de :
      - La Voix du Nord en date du 5 novembre 2022 (1 page),
      - Nord Littoral en date du 5 novembre 2022 (1 page),
      - La Voix du Nord en date du 25 novembre 2022 (1 page),
      - Nord Littoral en date du 25 novembre 2022 (1 page),

7. **Le registre**

# 2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

## 2.1. La désignation du commissaire enquêteur

Le 22 août 2022 Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille désigne Commissaire Enquêteur par arrêté Monsieur Daniel PERET, pour mener l'enquête publique ;
*(Cf. Chapitre **E.1**.« Désignation du commissaire enquêteur » du **Volume III** ANNEXES),*

## 2.2. L'arrêté d'ouverture d'enquête

Le 3 novembre 2022 Monsieur le Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale prescrit par arrêté n° 2022/31 la mise à l'enquête publique de la modification n°1 du PLUi v2. Pour une durée de 41 jours, du 21 novembre 2022 à 08h00 au 6 janvier 2023 inclus à 18h pour les dossiers en Mairies et 24h00 pour le site « RegistreDemat.fr ».
*(Cf. Chapitre **E.2**.« Arrêté d'ouverture de l'enquête » du **Volume III** ANNEXES),*

## 2.3. La préparation de la procédure

### 2.3.1. Visite des lieux

Une visite des lieux a été organisé avec la MO le 19 octobre 2022 à l'issue de laquelle une réunion de travail s'est tenue au siège de la CCPO (cf. réunion évoquée ci-dessous).
La visite de lieu a permis de se rendre sur les principaux sites d'enjeux du projet, les 2 OAP du centre-ville de la commune de Guînes et du projet STECAL de la commune de Campagne-lès-Guines

### 2.3.2. Réunions tenues sous couvert de la Maitrise d'Ouvrage

Les échanges avec la MO ont été continus tout au long de la procédure, ils ont été physiques en réunion de travail ainsi que téléphonique et par courriel.

Six réunions de travail ont été organisées avec la Maitrise d'Ouvrage au siège de la CCPO ou par téléphone :

- **N° MOCE01 du** 16 septembre 2022, Cette réunion est le premier contact avec la Maitrise d'Ouvrage (MO) pour faire connaissance. Lors de la rencontre la MO présente la CCPO, puis de présenter la démarche de modification et de correction des principaux documents du PLUiv1 ainsi que le contexte de la création des deux OAP. Cette rencontre a été l'occasion d'affiner la procédure, la constitution du dossier d'enquête, le calendrier possible de l'enquête, l'organisation des permanences et lieux de dépôt du dossier à destination du public.

*(Cf. Chapitre **E.3.1**.« Compte rendu de la réunion n°1 » du **Volume III** ANNEXES),*

- **N° MOCE02 du** 19 octobre 2022, Cette réunion avait pour objet de visiter les sites des futurs OAP sur la ville de Guînes, puis de se rendre sur la commune de Campagne-lès-Guines pour visualiser le site de développement économique objet du dossier STECAL.
  En seconde partie de réunion l'échange avec la MO repose sur la constitution du dossier d'enquête et des registres, l'organisation des préparatifs de la procédure d'enquête, l'affichage et publicités ainsi que de procéder à la mise à jour du « vadémécum non diffusable » incluant les consignes et les coordonnées des personnes ressources,

*(Cf. Chapitre **E.3.2.**« Compte rendu de la réunion n°2 » du **Volume III** ANNEXES),*

- **N° MOCE03 du** 7 novembre 2022, Cette réunion avait pour objet de faire le point sur les pièces du dossier proposé par la (MO),
  Un débat collégial s'établit autour des questions du CE sollicitant des explications complémentaires sur : le contenu des dossiers, les modifications présentées dans « la notice » en comparaison des rédactions du document n°5 « Règlement », ainsi que celles du document n°3 « programmation d'Orientations et d'Actions et Opérations Aménagements Programmés », il est constaté quelques différences et des manques,

*(Cf. Chapitre **E.3.3**.« Compte rendu de la réunion n°3 » du **Volume III** ANNEXES),*

- **N° MOCE04 du** 19 novembre 2022, Cette réunion avait pour objet de vérifier la constitution d'un dossier type avec ses sous dossiers, ensuite le CE appose son « Visa » sur l'ensemble des pièces et plans des dossiers d'enquête.
  Enfin finaliser le VADEMECUM et traiter les questions en suspens avec la MO (projet de CR MOCE n°3)

*(Cf. Chapitre **E.3.4.**« Compte rendu de la réunion n°4 » du **Volume III** ANNEXES),*

- **N° MOCE05 du** 8 décembre 2022, Cette réunion téléphonique avait pour objet de faire le point sur les fonctions de l'application « Registre-Démat » dont La comptabilisation ou non du visionnage et téléchargement des pièces du dossier d'enquête, La comptabilisation des visites sur le Registre-Démat.
  Ensuite débat collégial sur les contributions reçues, Les options du "Registre-Démat", stat, réponses aux contributeurs, etc. Échange sur les contributions hors sujet de l'enquête,

*(Cf. Chapitre **E.3.5.**« Compte rendu de la réunion n°5 » du **Volume III** ANNEXES),*

- **N° MOCE06 du** 12 janvier 2023, Cette réunion téléphonique avait pour objet de présenter le PV de clôture d'enquête ainsi que ses 5 annexes.
  Le débat collégial a permis :
  - De commenter les avis émis par les PPA (annexe 2) afin que la MO prépare son mémoire en réponse de leurs correspondances, ainsi que celles contactées par le CE en fin de période d'enquête afin de connaitre leurs avis non communiqués précédemment,
  - D'interpréter les observations des contributeurs et ou Élus en adéquation de l'objet de l'enquête. L'échange a permis de préciser la formulation des doléances.
  - D'exprimer précisément les attentes du CE en réponse à ses questions relatives aux différents articles de prescriptions ainsi que les anomalies rencontrées à la lecture des documents,
  - De présenter les contributions répertoriées hors sujet de l'enquête,

  *(Cf. Chapitre **E.3.6.**« Compte rendu de la réunion n°6 » du **Volume III** ANNEXES),*

### 2.3.3. Rencontres à l'initiative du CE avec les acteurs institutionnels

*L'analyse du dossier par le CE a suscité son besoin de contacter certains des Contributeurs Publics dont les PPA évoqués ci-après à deux titres :*

- *Pour absence de réponse au courrier de la CCPO du 4 juillet 2022, en vue de vérifier que : l'institution a bien reçu la correspondance et d'obtenir leurs avis, observations,*
- *Pour explication sur l'expression de leurs avis où pour compléments d'informations, (Divers échanges téléphoniques, entre le 21 novembre 2022 et le 30 janvier 2023) :*

- ***La DDTM**, Un échange s'est établi entre le CE et le Chef du pôle CTCO, Chargé de Mission Territoriale sur le Calaisis, cet échange téléphonique a permis :*
  - *De mieux préciser les enjeux du territoire de la CCPO,*
  - *De recevoir la remarque DDTM concernant l'OAP « Ferme Trouille ». L'interlocuteur DDTM ses échanges avec remarques en réunion avec la CCPO concernant les problèmes d'accès de ce site depuis la rue de Gulzelin ainsi que le report de trafic vers la rue du Tonkin et de l'impasse A. Ledent,*

- ***CCI Littoral Haut-De-France**, Ce contact a pour objectif de vérifier que : l'institution a bien reçu la correspondance, qu'elle éprouve ou non le besoin d'émettre des remarques,*
  *Un échange s'est établi entre le CE et l'intuition, cet échange téléphonique a permis de de confirmer la bonne réception de la demande et de l'absence de remarque de cette PPA,*

- ***Le RTE Nord,** Un échange s'est établi entre le CE et l'intuition, cet échange téléphonique a permis de confirmer la bonne réception de la demande et que la réponse sera déposée, cela a été constaté par le dépôt d'une contribution sur le site* "Registre-Démat", 9eme message en date du 3 janvier 2023 par « SIGEO » prestataire de RTE,

- ***La Chambre d'Agriculture,** Un échange téléphonique entre le CE et la Chargée de Mission Territoriale en charge du Calaisis a permis de mieux préciser les enjeux exprimés par cette institution dans sa correspondance en date du 21 septembre 2022, notamment les prescriptions relatives aux logements d'exploitation agricole, une précision sur la nature du besoin serait adressée prochainement au CE par courriel.*

- ***La Chambre des Métiers,** Un échange s'est établi entre le CE et l'intuition, cet échange téléphonique a permis de de confirmer la bonne réception de la demande et de l'absence de remarque de cette PPA,*

- ***Le Syndicat Mixte du Pays du Calaisis** (SyMPaC), Un échange s'est établi entre le CE et Chargée de Mission en charge du SCoT.*
  *Cet échange téléphonique a permis de confirmer la bonne réception de la demande. L'interlocuteur a confirmé que le SYMPAC n'avait pas de remarques à formuler, les évolutions envisagées demeurant compatibles avec le SCOT. Par ailleurs, il m'indique que les communes du Pays de Bonningues, qui ont rejoint la communauté d'agglomération bénéficient de cette partie du PLUI de la CCPO, mais cette partie est désormais de la compétence de Grand Calais Terres et Mers et par conséquent, cette partie du document n'est pas concernée par la modification*

- ***Les Eaux de Calais,** le contact de cette PPA est lié à l'erreur d'adresse de son Siège du courrier de la CCPO en date du 4 juillet 2022 (l'adresse du courrier précisait « 9 rue de Varsovie 62100 Calais » alors que l'adresse du siège de ce délégataire gestionnaire du réseau est déplacée depuis plusieurs années « 3 rue Neuve 62100 Calais »).*

*Ce contact a pour objectif de vérifier que : l'institution a bien reçu la correspondance, qu'elle éprouve ou non le besoin d'émettre des remarques,*
*Un échange téléphonique a pu s'établir entre le CE et le Responsable d'exploitation Eau potable et Assainissement, cet échange a confirmé la non réception de la correspondance de la CCPO,*
*Les remarques sont :*

- ***Pour l'OAP « ferme Trouille »** le **réseau eau potable et DCI** seront efficient pour un raccordement rue de Guizelin, concernant les **infrastructures d'assainissement eaux usées** le réseau sera efficient pour un raccordement rue de Guizelin et du Maréchal Leclerc, toutefois la Station d'épuration (STEP) présente régulièrement des surcharges liées aux évènements météorologiques (une partie du réseau de collecte de la ville de Guînes est en unitaire (mélange des eaux usées et pluviaux).*
- ***Pour l'OAP « secteur EST du cœur de bourg »** le **réseau eau potable** et DCI seront efficient pour un raccordement Rue Narcisse Boulanger, concernant les **infrastructures d'assainissement eaux usées** le réseau sera efficient pour un raccordement rue Narcisse Boulanger ou directement vers la STEP qui présente régulièrement des surcharges en flux.*
  *L'espace de cette OAP est traversé par la servitude d'un émissaire de transport des eaux usées du centre bourg à la STEP.*

- ***Le Syndicat Intercommunal Région Andres** (SIRA)**,***
  *Ce syndicat regroupe, 24 communes pour la compétence « eau », 9 communes pour l'assainissement collectif. Les communes sont pour l'essentiel adhérentes de la communauté de communes du pays d'Opale, la communauté de communes de la région d'Audruicq et de la communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers.*

  *Le syndicat n'a pas été consulté en tant que PPA dans le cadre de la procédure de modification du PLUI, néanmoins la commune de Campagne-lès-Guines en fait partie.*
  *Ce contact a pour objectif de vérifier si le syndicat éprouve ou non le besoin d'émettre des remarques sur le projet de développement économique,*
  *Un échange téléphonique s'est établi entre le CE et le responsable du syndicat, cet échange a permis d'évoquer le projet de développement économique, apparemment celui-ci ne susciterait pas de contrainte, les infrastructures et réseaux d'eau et de défense incendie ainsi que d'assainissement ont fait l'objet de travaux de confortements.*
  *Le traitement des permis de construire permettront de stipuler les prescriptions et contraintes au projet et à l'activité.*

## 2.4. Les mesures de publicité

### 2.4.1. Annonces légales

*L'article 8 de l'arrêté n°2022/3 du Président de la CCPO prévoyait l'organisation suivante : « Avis au public publié par les soins de l'EPCI, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle, ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département »,*

***Détail des parutions légales :***

*La Voix du Nord en date du 5 novembre 2022,*
*Nord Littoral en date du 5 novembre 2022,*
*La Voix du Nord en date du 25 novembre 2022,*
*Nord Littoral en date du 25 novembre 2022,*

*(Cf. Chapitre **F.** « Annonces légales d'ouverture d'enquête » du **Volume III** ANNEXES),*

### 2.4.2. Affichage légal pour la CCPO et les Communes

A la diligence de Monsieur le président de la CCPO et de Messieurs les maires des communes adhérentes à l'EPCI, l'affichage a été mis en place en extérieur des mairies sur les panneaux officiels, de l'avis d'enquête publique.

Conformément à l'article 8 de l'arrêté de Monsieur le président de la CCPO, l'affichage des avis, a été réalisé au moins quinze jours avant le début de l'enquête, et a été maintenu durant toute l'enquête, sur les principaux lieux de passage de la population soit du 6 novembre 2022 au 6 janvier 2023 inclus.

*(Cf. Chapitre **G.1** « AVIS d'affichages » du **Volume III** ANNEXES),*

Sur proposition des maires des communes adhérentes, et en accord avec le Maître d'Ouvrage et le CE, conformément à l'article 8 alinéa 2 de l'arrêté CCPO, l'affichage légal a été mis en place aux lieux suivants le tableau ci, dessous :

- **Affichage légal** sur les tableaux officiels en façade sur rue des 23 Mairies et du siège de la CCPO, sur pancarte sur rue au droit des 2 OAP et au site du STECAL soit **un total de 27 sites**,

*(Cf. Chapitre **G.2** « Affichages légaux sur sites officiels » du **Volume III** ANNEXES),*

- **Affichage complémentaire** sur domaine public : aire de covoiturage de Guînes, aire du parking vélos site de la CCPO, CCAS et maison France Service de Guînes, maison du pays d'Hardinghen soit **un total de 4 sites**,
  *(Cf. Chapitre **G.3** « Affichages complémentaires » du **Volume III** ANNEXES),*

| **Entités** | **Lieux d'affichage** |
|---|---|
| **CCPO** | En façade du Siege de la **CCPO** |
| **Communes** | ○ **Pays d'Ardres :**<br>En façade de la Mairie de **Ardres,**<br>En façade de la Mairie de **Autingues,**<br>En façade de la Mairie de **Balinghem,**<br>En façade de la Mairie de **Brêmes,**<br>En façade de la Mairie de **Landrethun-lès-Ardres,**<br>En façade de la Mairie de **Louches,**<br>En façade de la Mairie de **Nielles-les-Ardres,**<br>En façade de la Mairie de **Rodelinghem,**<br>○ **Pays de Guînes :**<br>En façade de la Mairie de **Andres,**<br>En façade de la Mairie de **Bouquehault,**<br>En façade de la Mairie de **Campagne-lez-Guînes,**<br>En façade de la Mairie de **Guînes,**<br>○ **Pays de Hardinghen :**<br>En façade de la Mairie de **Boursin,**<br>En façade de la Mairie de **Caffiers,**<br>En façade de la Mairie de **Fiennes,**<br>En façade de la Mairie de **Hardinghen,**<br>En façade de la Mairie de **Hermelinghen,**<br>○ **Pays de Licques :**<br>En façade de la Mairie de **Alembon,**<br>En façade de la Mairie de **Bainghen,**<br>En façade de la Mairie de **Herbinghen,**<br>En façade de la Mairie de **Hocquinghen,**<br>En façade de la Mairie de **Licques,**<br>En façade de la Mairie de **Sanghen,** |

### 2.4.3. Autres formes de publicité dématérialisée

- **Article de presse**, indépendant des publications légales, la parution VdN du 6 décembre 2022 précisait en titre « Une enquête publique pour modifier le plan d'urbanisme de Pays d'Opale », le contenu de l'article rappelait que « *depuis le 21 novembre et jusqu'au 6 janvier 2023, une enquête publique a été lancée pour valider les modifications apportées au PLUi V2 datant de septembre 2019* ».
  *(Cf. Chapitre **H.1**. « Article de presse VDN 6décembre2022» du **Volume III** ANNEXES),*

- **Dématérialisée**, sur le Site Internet de la CCPO, une icône annonçait l'ouverture de l'enquête publique ainsi que le lien d'accès au dossier, celui-ci était disponible pour visualisation et ou téléchargement.
  *(Cf. Chapitre **H.2**. « Site Internet d'accueil de la CCPO » du **Volume III** ANNEXES),*

### 2.4.4. Contrôle de l'affichage légal et lieux d'enquête

Les Contrôles ont été diligentés par le CE pour la mise en place initiale avant le début de l'enquête, ensuite ces contrôles périodiques ont été effectués lors des trajets pour se rendre aux permanences du CE,
*(Cf. Chapitre **G**. « Affichage officiel de l'enquête publique » du **Volume III** ANNEXES),*

**Le contrôle de l'affichage initial a été effectué :**

De façon aléatoire pour l'affichage aux lieux habituels. Suite à ces premiers contrôles quinze jours avant le début de l'enquête,

**Les contrôles périodiques ont été effectués**
Lors de ses trajets pour se rendre aux permanences. Le CE a pu vérifier que l'affichage dans la commune d'accueil concernée était toujours présent.

**La collecte des certificats de maintien de l'affichage légal**
L'accomplissement des mesures de publicité légale est officialisé par un certificat dûment daté et signé par Monsieur le Président de la CCPO ainsi que Messieurs les Maires des communes évoquées supra. Ces certificats d'affichage sont joints aux registres d'enquête des communes « chef-lieu de Pays » ainsi que celui de la commune de Campagne-lès-Guines.
Les pièces ont été transmises, à la fin de l'enquête, au CE conformément à l'article 8 de l'arrêté du Président de la CCPO,
*(Cf. Chapitre **I**. « Collecte des certificats d'affichage légal » du **Volume III** ANNEXES),*

### 2.4.5. Lieux et horaires de consultation du dossier papier :

Le dossier d'enquête était consultable pendant les horaires d'ouvertures de l'ensemble des mairies évoqué supra avec la particularité suivante :

- Un dossier papier et dématérialisé sur tablette numérique au Siege de l'EPC ainsi que dans les Mairies lieux de permanence du CE,

- Un dossier dématérialisé sur tablette numérique dans les Mairies non lieu de permanence du CE,

#### 2.4.6. Lieux de consultation du dossier dématérialisé :

Accessible et consultable 24/24 à savoir :

Les adresses dédiées aux particuliers afin qu'ils puissent consulter le dossier et déposer leurs observations « dématérialisées » sur les canaux suivant :

- le site internet de la CCPO, à l'adresse suivante :
https://www.cc-paysdopale.fr
- le site internet de l'enquête, à l'adresse suivante :
https://www.registredemat.fr/modification-plui-ccpo
- le registre numérique, à l'adresse suivante :
https://www.registredemat.fr/modification-plui-ccpo
- les observations pourront également être déposées par courrier électronique à :
modification-plui-ccpo@regitredemat.fr

# 3. DEROULEMENT DE L'ENQUËTE

## *3.1. Permanences réalisées*

#### 3.1.1. Lieux et horaires des Permanences :

Le CE s'est tenu à la disposition du public aux lieux, dates et heures repris ci-après :

| Communes | Nb | Lieux des permanences | Dates | Horaires |
|---|---|---|---|---|
| **Guînes** 62340 | 1 | En Mairie | Mercredi 23 novembre 2022 | 9h00 à 12h10 |
| **Ardres** 62610 | 1 | En Mairie | Jeudi 1er décembre 2022 | 8h45 à 12h10 |
| **Licques** 62850 | 1 | En Mairie | Mercredi 14 décembre 2022 | 14h00 à 18h10 |
| **Campagne les Guînes** 62340 | 1 | En Mairie | Samedi 17 décembre 2022 | 9h00 à 13h45 |
| **Hardinghen** 62132 | 1 | En Mairie | Lundi 19 décembre 2022 | 14h00 à 19h15 |
| **Guînes** 62 340 | 1 | Au Siège de L'EPCI-CCPO | Vendredi 6 janvier 2023 | 14h45 à 18h45 |

#### 3.1.2. Le suivi des permanences

*Lors des permanences, le CE a pu vérifier les dossiers d'enquête proposés au public et constater qu'ils étaient toujours complets.*

*Le CE a pu recevoir le public dans des lieux agréables et adaptés à la confidentialité.*
*Les lieux (bureau des permanences) en règle générale et suivant la disponibilité des salles étaient accessibles aux personnes à mobilité réduite.*

*Un compte-rendu CE (numéroté de 1 à 6) après chaque permanence a informé la MO du déroulement de la séance et des visites reçus,*
*(Cf. Chapitre **J**. « Compte-rendus des permanences CE » du **Volume III** ANNEXES),*

## 3.2. Relation comptable des observations

**Contributions du public**

Lors des 6 permanences tenues en Mairies de 5 communes et au siège de l'EPCI, nous avons constaté sur les registres papiers **47 interventions pendant ou hors permanences du CE**.
De ces interventions, nous avons retenu **39 contributions réellement exprimées**, référencées ci-dessous :

- Registre Mairie de Guînes : 4
- Registre Mairie de Ardres : 3
- Registre Mairie de Licques : 12
- Registre Mairie de Campagne les Guînes 5
- Registre Mairie de Hardinghen 9
- Registre au Siège de l'EPCI CCPO sur Guînes 6

Pendant la période de l'enquête il a été enregistré 7 courriers et 12 contributions numériques « RegistreDemat.fr ».
Nous avons noté que certains contributeurs ont exprimé plusieurs thèmes d'observations, un contributeur a été identifié « Personne Public Associé (PPA) » à ce titre il est traité en tant que tel, deux contributeurs ont fait un doublon ramenant à 10 le nombre de contributions numérique,

**En finalité un cumul de 56 contributions a été acté.**

Les contributions ont été portées aux registres comme suit :

- "Contribution Orale non retranscrite" : 0
- "Contribution Orale retranscrite par le CE" : 14
- "Contribution Écrite et/ou signé par le demandeur" : 11

- "Avis sur la démarche défavorable" : non exprimé
- "Avis sur la démarche favorable " : non exprimé

Aucun contributeur n'a émis le souhait de l'organisation d'une réunion publique.

**Autre origine de contributions** :

Nous constatons l'absence de participation du monde associatif tant pour la protection de l'environnement qu'opposé au projet, aucune contribution a été déposée.

**Statistiques de fréquentation**

Le traitement statistique n'a pu se faire correctement en raison de l'orientation prise par la CCPO concernant la gestion de la dématérialisation du registre et du dossier d'enquête.
Le registre dématérialisé était géré par le prestataire « RegistreDemat.fr » sans que ce dernier n'héberge le dossier dématérialisé. En effet l'accès au dossier dématérialisé se faisait par un renvoi de lien de « RegistreDemat.fr » vers le site WEB de la CCPO.
Ce choix a engendré deux comptabilisations distinctes du nombre de visites dont certaines en doublon mais non identifiable :

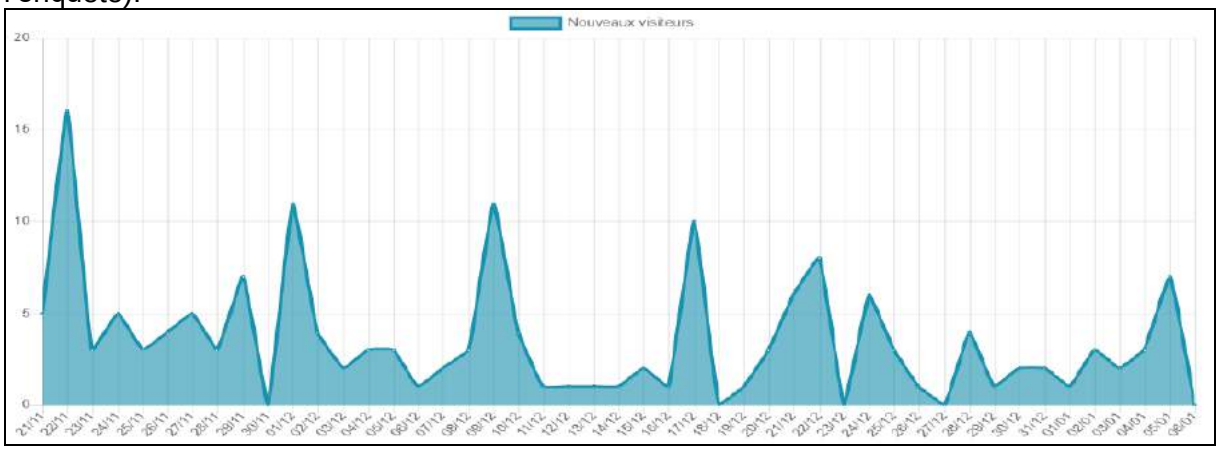
- Le site du registre numérique avait accueilli 165 visiteurs
- Le site Web de la CCPO avait accueilli :

- 206 visites (visiteurs ayant consulté plusieurs fois le dossier),
- 355 visualisations de documents (plusieurs fois par le même utilisateur),
- 1694 téléchargements de documents pour un cumul de 3h45 minutes,

- Le recueil de :
  - 8 visites sans contribution sur les registres papier hors permanence CE,
  - 39 contributions sur les registres papier acté en permanences CE,
  - 12 courriels sur le site du « RegistreDEMAT.fr »,
  - 7 courriers postaux ou déposés en Mairie,
- L'identification de 11 contributeurs hors territoire de la CCPO.

➢ **Visites**

Il s'agit d'un reflet du nombre de visites par jour issu des statistiques « RegistreDemat.fr ». (Seul apparait dans le graphe ci-dessous que les nouveaux visiteurs durant la période de l'enquête).




*Ce graphe apporte l'éclairage que les visites se font tout au long de la période d'enquête avec une moyenne de 4 visiteurs par jour,*

## 3.3. Analyse des observations du public

De ces observations exploitables, 5 thématiques récurrentes ont pu être ressorties et quantifiées en nombre d'avis :

- Projet STECAL sur Campagne les Guînes : 3
- Projet OAP Ferme Trouille : 4
- Modification Règlement : 6
- Suppression de réserves foncières : 1
- Consultation pour renseignement : 15

- Émission hors sujet de l'enquête : 38

**En finalité les 56 contributions ont généré 67 observations à traiter**

## 3.4. Clôture de l'enquête

La durée d'enquête de 41 jours a permis à toutes les personnes et tous contributeurs publics et associatifs le désirant de se prononcer.

L'enquête a été clôturée pour les registres papiers vendredi 6 janvier 2023 à :

➢ La fermeture des Mairies dépositaires d'un registre papier,

- 18h45 au siège de la CCPO, après l'entretien en permanence CE du dernier contributeur,
- 24h pour le site du registre numérique « RegistreDemat.fr »,

Les 6 registres papiers ont été recueillis le lundi 9 janvier par le CE après collecte par la MO dans les Mairies dépositaires d'un registre papier,

Les registres ont été remis au commissaire enquêteur, qui les a clôturés le 10 janvier 2023 conformément à l'arrêté de M. le Président de la CCPO portant ouverture et durée d'enquête.

# 4. SYNTHESE AVIS PPA/POA ET CONTRIBUTIONS PUBLIQUES

## *4.1. Rappel et synthèse des avis PPA*

**Les Personne Publiques Associées (PPA) ayant apporté réponse à la sollicitation de la CCPO du 4 juillet 2022 d'une part, et d'autre part certaines en absence d'avis ont été consultés par la CE.**
**Elles ont mis en exergue un certain nombres d'observations :**

- **La Mission Régionale d'Autorité Environnementale** (MRAe) Hauts-de-France, précise qu'elle a délibéré le 6 septembre 2022.
  - Lors de cette séance, elle a considéré que les zones à dominantes humides potentielles ou effectives devront être caractérisées et prises en compte dans les secteurs de la ferme Trouille et de l'est du cœur de bourg à Guînes.
  - Elle a conclu que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé.
  - À ce titre la modification du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays d'Opale :

  N'est pas soumise à évaluation environnementale.
  Est soumise à la demande d'examen au cas par cas du projet si celui-ci, fait l'objet de nouvelles modifications.

- **La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**, exprime lors de sa cession du 5 octobre 2022 que le projet STECAL n'occasionne aucun préjudice vérifiable pour l'activité agricole proche ou les milieux naturels en zone N. La commission a décidé d'émettre un avis favorable pour la création d'un Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur la commune de Campagne-lès-Guines.

- **La Région Hauts de France**, rappelle l'adoption du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) au 30 juin 2020. Précise que les objectifs s'imposent aux documents d'urbanisme (SCoT et, à défaut, plans locaux d'urbanisme), ces documents devront être compatibles avec les règles générales du SRADDET dans un délai maitrisé.

- **Le Département 62**, rappel sa participation à l'étude du centre bourg de la ville de GUÏNES, à ce titre il préconise le maintien du tracé de l'ancienne voie ferrée, ceci dans un objectif d'itinéraire doux et de la préservation du Biotope,

- **La Direction Départementale des Territoires et de la Mer** (DDTM), précise les enjeux du territoire pour l'OAP « Ferme Trouille » dont les problèmes d'accès de ce site depuis la rue de Gulzelin ainsi que le report de trafic vers la rue du Tonkin et de l'impasse A. Ledent,

- **Le Syndicat Mixte du Pays du Calaisis (SyMPaC),** confirme que le SYMPAC est en charge de la révision du SCOT, à ce titre il ne formule pas de remarques aux évolutions envisagées, et demeure compatible avec le SCOT.
  Par ailleurs, il indique que les communes du Pays de Bonningues, bénéficiant du PLUI de la CCPO, sont dans le champ de compétence de « Grand Calais Terres et Mers » en conséquence elles ne sont pas concernées par la modification.

- **La Chambre d'agriculture, s**ouhaite renégocier la règle justifiant la création de logement en zone A (indicé ou non), elle dit être favorable à l'augmentation de l'emprise au sol des édifices en zone A,

- **Le « Parc naturel régional des Caps et Pays d'Opale »** (PNR), souhaite que l'OAP « Ferme Trouille » maintienne les éléments de patrimoine tels que les haies, le pigeonnier, le front à rue bâtie.

- **Les services défense et incendie et de secours départementaux** (SDIS) font un rappel des règles de préventions et précise leurs recommandations,

- **Le Réseau de transport de Gaz** (GRT gaz) souhaite que ses recommandations et ses prescriptions soient mises à jour et intégrées dans le règlement du PLUi d'une part et d'autre part il n'expose pas d'impact entre les différents OAP et son réseau,

**Les Personne Publiques Associées (PPA) consultées par le CE en absence d'avis à la sollicitation de la CCPO du 4 juillet 2022**
**Elles ont mis en exergue un certain nombres d'observations :**

- **Le Réseau de transport électrique Nord** (RTE Nord) a déposé une contribution sur registre-DEMAT pendant la période d'enquête :
  Souhaite que ses recommandations et ses prescriptions soient mises à jour et intégrées dans le règlement du PLUi, Il regrette que les plans de servitude n'aient pas été transmis à des fins de vérification de tracés, enfin Il précise l'incompatibilité de préservation des Espaces Boisés Classés (EBS) avec les contraintes tracées de couloir pour ses lignes,

- **La DDTM**, Rappel sa participation aux réunions d'étude du projet de modification v1 du PLUi v2, ce qui a permis de :
  - Préciser les enjeux du territoire de la CCPO,
  - Recevoir la remarque DDTM concernant l'OAP « Ferme Trouille ». La DDTM lors de ses échanges en réunion avec la CCPO et le bureau d'étude a développé les problèmes d'accès de ce site depuis la rue de Gulzelin ainsi que le report de trafic vers la rue du Tonkin et de l'impasse A. Ledent,

- **Les Eaux de Calais,** déclare ne pas avoir reçu la correspondance (certainement lié au changement d'adresse de 9 rue de Varsovie pour 3 Rue Neuve, 62100 Calais),
  Concentre ses remarques pour les 2 OAP en attirant l'attention sur les constatations suivantes :
  - **Pour la « ferme Trouille »** les **réseaux eau potable et DCI** sont efficient pour un raccordement rue de Guizelin, les **infrastructures d'assainissement eaux usées** présentent un réseau efficient rue de Guizelin et du Maréchal Leclerc,

toutefois la STation d'EPuration (STEP) présente régulièrement des surcharges liées aux évènements météorologiques.

- **Pour le « secteur EST du cœur de bourg »** les **réseaux eau potable et DCI** sont efficients pour un raccordement Rue Narcisse Boulanger, les **infrastructures d'assainissement eaux usées** présentent un réseau efficient rue Narcisse Boulanger, toutefois un raccord direct vers la STEP est possible, la STEP subit régulièrement des surcharges en flux.
  L'espace de cette OAP est traversé par la servitude d'un émissaire de transport des eaux usées du centre bourg de GUÎNES à la STEP.

- **Le Syndicat Intercommunal Région Andres** (SIRA)**,** non repris dans la liste des PPA consulté au titre du gestionnaire de réseaux eau potable et assainissements.
  Le SIRA lever les doutes quant à l'efficience des infrastructures et réseaux d'eau et de défense incendie ainsi que d'assainissement, ceux-ci ont fait l'objet récemment d'une mise en conformité.

**Le détail de ces AVIS est repris dans le PV de clôture d'enquête publique.**
**Annexe 2,** Observations et ou avis des personnes publiques associées (PPA),
*(Cf. Chapitre **K.2**. « Annexe 2 - PV de clôture » du **Volume III** ANNEXES),*

## 4.2. SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS PUBLIQUES

### 4.2.1. Description synthétique des contributions,

**Un public restreint a manifesté son besoin de participer aux dépôts de contributions, celles-ci ont fait l'objet d'un tri par le CE avec classement distinguant ainsi celles en rapport avec l'objet de l'enquête et celles hors sujet.**

**Les contributions dans le sujet de l'enquête,** sont reparties en quatre thématiques à savoir : le projet STECAL sur Campagne les Guînes, l'OAP du site de la « Ferme Trouille », la modification du Règlement, les suppressions de réserves foncières. **Elles ont mis en exergue un certain nombre d'observations :**

- **Projet STECAL sur Campagne les Guînes**,
  Un contributeur (particulier) voisin du projet a émis des réserves quant à l'impact que va provoquer l'activité de restauration pour son environnement, sa tranquillité avec la perte de jouissance d'un cadre calme et reposant, la réfaction estimative de son bien.

- **OAP « Ferme Trouille »,**
  Un contributeur (Organisme de Gestion de l'Enseignement Catholique) voisin du projet a émis des réserves quant à la prise en compte des déplacements agricoles pour se rendre aux parcelles enclavées desservies par le chemin cadastré AI 39 d'une part et d'autre part du fait de la recrudescence de trafic avec son report sur les rues adjacentes au projet,

- **Modification du Règlement,**
  Un contributeur (promoteur) fait état d'anomalie de prescriptions sur la commune de Hardinghen, les zones 1AU couvrant l'OAP n°11. Il sollicite de revoir le recul d'implantation des façades avec baies de 4m à 3m pour un objectif de densification de l'espace.

Un second contributeur (exploitant agricole) souhaite rappeler les contraintes d'élevage et des règles de réciprocités vis-à-vis des dérogations accordées pour non-respect les distances de recul entre habitations et exploitations agricoles,

Un troisième (Maire de commune) fait état de remarques avec divergences aux articles prescriptifs visant : des erreurs matérielles toujours présentes, des prescriptions peu restrictives notamment sur les zones de risque, l'harmonisation d'écritures, enfin sur des engagements non tenus lors des réunions communautaires relatives au dossier de modification du PLUi,

Un quatrième (particulier) attire l'attention sur le zonage de la commune de Bainghen, il constate des divergences entre l'identification des zonages et la réalité du terrain. Il déplore l'absence d'identification d'ouvrage ou infrastructures publiques ainsi que l'identification d'unités foncières à classer ou déclassée de leurs vocations urbanisables. Il souhaite obtenir des explications sur l'action de l'Établissement Public Foncier (EPF) au lieu-dit « les érables » dans l'achat de parcelles agricoles à vil prix et de son occupation par « des caravanes » non autorisée.

- **Suppression de réserves foncières,**
  Un contributeur (particulier) conteste sur la commune de Guînes le classement d'un ensemble foncier situé en centre village repris en zonage NV,

**Le détail de ces observations est repris dans le PV de clôture d'enquête publique.**

**Annexe 3,** Observations et ou avis des contributeurs et Élus, relatifs aux thèmes de l'enquête,
*(Cf. Chapitre **K.3**. « Annexe 3 - PV de clôture » du **Volume III** ANNEXES),*

**Les contributions hors sujet de l'enquête,** ne sont pas prise en compte dans le cadre du rapport et des conclusions avec avis du CE.
Toutefois à la demande de la Maitrise d'ouvrage, elles sont énoncées dans le PV de clôture d'enquête pour mémoire dans le double but, stimuler le public qui a fait l'effort de se manifester, apporter les éléments de réponses aux doléances exprimées.
Ces contributions ont pour objet l'ouverture à l'urbanisations de parcelles notamment celles qui ont été déclassées depuis la mise en œuvre du PLUi

**Le détail de ces observations hors sujet est repris dans le PV de clôture d'enquête publique.**

**Annexe 5**, Observations et ou avis des contributeurs, hors sujet de la présente enquête
*((Cf. Chapitre **L.4**. « Annexe 5 – Mémoire en réponse de la MO » du **Volume III** ANNEXES),*

## 4.3. ANALYSE DES DOCUMENTS PAR LE CE

Le CE présente ses observations suggérées par l'étude et l'analyse du dossier sur la cohérence d'interprétation entre certains documents, et sa compréhension des articles prescriptifs. Certaines observations ont déjà été exprimé en réunion (cf. « Réunion CE-MO n° MOCE03 du 7 Novembre 2022 ») d'autres sont apparues pendant l'enquête :

### 4.3.1. Le document n°3 « programmation d'Orientations et d'Actions (POA) ainsi que Opérations Aménagements Programmés (OAP) »,

Ce **« Document modifié – procédure de modification de droit commun – juin 2022** » daté du 26 septembre 2019 (comme l'atteste le tampon de « reçu à la Sous-Préfecture de Calais le 4 octobre 2019 »),
La lecture du document et le repérage posent souci du fait d'absence de mise en valeur des modifications ainsi que de la numérotation des nouvelles OAP du secteur 6 « ferme Trouille » (PAPAG devenu OAP) et secteur 7 « ancien abattoir » rue André Flahaut, cette numérotation est en doublon de celles des secteurs maintenus.

### 4.3.2. Le document n°5 « Règlement » :

Ce document comme le précédent fait référence au dossier d'origine du PLUiv2, et ne met pas suffisamment en valeur les articles modifiés. Il est également à noter que la lecture comparative du « Règlement » avec la « notice explicative » (chapitre « VI les modifications ») ainsi que le « Tableau synthèse du règlement » suscite quelques remarques :

- **Cohérences entre les trois écritures :**

**Zone 1AU article 3, point 2,** la « notice explicative » (page 42) fait référence à :
« *Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté* ***à 3 mètres*** *de la limite séparative.* » écriture conforme au « Tableau synthèse du règlement » (page 6) ne correspond pas au « Règlement » (page 128) point 2B de l'article évoqué supra ou « *le retrait est porté à* ***4 mètres*** »

**Zone UD article 4, point 4,** la « notice explicative » (page 56) fait référence à « *En sus, pour les constructions existantes du centre de la ville de Ardres (le centre correspondant au périmètre ABF) :*» écriture ne correspondant pas au « Règlement » (page 68) de l'article évoqué supra ou « *En sus, sur la ville de Ardres :* »

- **Cohérences d'interprétation de certains articles prescriptifs :**

**Zone A article 1, point 2,** le « Règlement » (page 181) portant sur :
« *-Lorsqu'il n'existe pas de construction à usage d'habitation sur l'exploitation : le nombre de construction nouvelle à usage d'habitation est limité à une par exploitation. Toutefois, la création d'habitations supplémentaires nécessaire à l'activité est possible au travers du changement de destination et de la réhabilitation des constructions existantes.*
*-Lorsqu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur l'exploitation : la création d'habitations supplémentaires nécessaire à l'activité est possible au travers du changement de destination et de la réhabilitation des constructions existantes.* »
**Question du CE :** face à l'interprétation possible, un encadrement plus précis de cet article semble nécessaire afin d'être plus explicite car ces deux alinéas suggèrent un accroissement permissif de logements dans un secteur Agricole ou ce type d'expansion est proscrit au sens du SCOT de Calais (pour mémoire la Chambre d'Agriculture éprouve également une difficulté d'interprétation) ?

**Zone UA article 3, point 1,** le « Tableau synthèse du règlement » (page 3) fait référence à une modification du « Règlement » (page 46) portant sur :
*« Aux annexes à la construction principale sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres. (Mesurés au faitage)* »,
**Question du CE :** comment expliquer cette subtilité de l'emprise des annexes inférieure ou égale à 40m² vis-à-vis de l'accroissement de hauteur de 3 à 5m ?

**Zone UA article 3, point 2 alinéas A et B,** le « Tableau synthèse du règlement » (page 3) fait référence à une modification du « Règlement » (page 31) ou cet article serait apparemment un ajout de nouvelles prescriptions,
**Zone UB article 3, point 2,** le « Tableau synthèse du règlement » (page 4) fait référence à une modification du « Règlement » (page 46) ou cet article serait apparemment un ajout de nouvelles prescriptions,
**Zone UD article 3, point 2 alinéas A et B,** le « Tableau synthèse du règlement » (page 5) fait référence à une modification du « Règlement » (page 63) ou cet article serait apparemment un ajout de nouvelles prescriptions,
**Zone AU article 3, point 2 alinéas A et B,** le « Tableau synthèse du règlement » (page 6) fait référence à une modification du « Règlement » (page 127) ou cet article serait apparemment un ajout de nouvelles prescriptions,

**Question du CE :** l'ensemble de ces quatre prescriptions méritent une meilleure mise en valeur d'information du public dans le projet de modifications du Règlement ?

**Zone AU article 3, point 5,** le « Tableau synthèse du règlement » (page 8) fait référence à une modification du « Règlement » (page 129) portant sur :
« *La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant aménagement. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires…ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs..…*
*Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...).* »

**Question du CE :** Cet alinéa suggère un accroissement permissif de hauteur des constructions sans cohérence avec l'environnement proche et pouvant contraindre les voisins à la privation du droit à l'ensoleillement, cas des panneaux solaires (exemple un pan de panneaux solaires incliné à 40dgr de hauteur supérieure à 1 m voir 5-6 m implanté en toiture terrasse), cas des silos de grande hauteur, **face à ce constat** un aménagement voire un encadrement plus précis et explicite de cet article semble nécessaire ?

**Zones UA, UB, UE, UH, 1AUh, 2AU article 4, point 5,** le « Tableau synthèse du règlement » (page 9) fait référence à une modification du « Règlement » (page 37, 52, 70, 92, 155, 168) portant sur :
« *La hauteur des clôtures sur rue, sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.*
*En zone UA et UB : La hauteur des clôtures sur rue, ne doivent pas dépasser 1,6 mètre de hauteur. Toutefois en zone UA, la hauteur pourra être de 2 mètres quand cela correspond au paysage de rue. En zone UD : La hauteur des clôtures sur rue, ne doivent pas dépasser 1,4 mètre de hauteur.*
*….*
*Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours. À l'angle des voies, sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70m pour la partie opaque. »*

**Question du CE :** Le **premier alinéa** suggère une restriction dans la modulation de hauteur des clôtures tant sur rue qu'en séparation entre propriétés. Cette règle pourrait contraindre les occupants à une privation d'intimité notamment pour ceux dont les habitations sont dotées de larges baies et ou ceux qui disposent d'une terrasse en façade. Le **second alinéa** suggère la mise à disposition d'espace pour le dégagement de visibilité aux carrefours, même si la prescription semble de bon sens, elle contraint fortement les occupants au même titre que le précédent alinéa d'une part et d'autre part pour la conservation et l'entretien des haies arbustives. **Par ailleurs cet article étant**

**générique**, il ne s'adapte pas à des configurations de la largeur d'assiette des voiries et leurs dépendances ni de la signalisation « code de la route » (priorité à droite, balise, stop),

**Face à ce constat** un aménagement voire un encadrement plus précis et explicite de cet article semble nécessaire ?

**Zones 1AUh article 4, point 5,** le « Tableau synthèse du règlement » (page 9) fait référence à une modification du « Règlement » (page 133) portant sur :
« *Les murets de soutènement seront autorisés, selon le dénivelé du terrain naturel, sur une hauteur maximale de 60 cm.* »

**Question du CE :** Cet alinéa suggère une restriction dans la modulation de hauteur des soutènements tant sur rue qu'en séparation entre propriétés sans tenir compte de la topographie des lieux. Cette règle pourrait contraindre les maitres d'ouvrages et futurs occupants à une forte restriction d'aménagement de l'unité foncière notamment pour sa desserte, pour ses voies et allées carrossables privées ainsi que pour d'éventuels accès au stationnement de véhicules en sous-sol, concernant les entreprises cette prescription interdit la réalisation de fosse de déchargement pour camions d'approvisionnement. **Face à ce constat** un aménagement voire un encadrement plus précis et explicite de cet article semble indispensable ?

**Zones UA, UB, UD article 4, point 3,** *le « Tableau synthèse du règlement » (page 10) fait référence à une modification du « Règlement » (page 34, 50, 68) portant sur :*
*« Les toitures doivent rester ou être à versants. Elles se composeront au minimum de deux versants. La pente des versants sera comprise entre 35° et 60°. Toutefois, les toitures du type « mansard » ne sont pas concernées par cette règle »*

**Question du CE :** Cet alinéa suggère une restriction dans la modulation de pente des toitures du type « mansard ». Cette notion de non application vise t'elle l'ensemble du volume de la toiture ou seulement la partie comprise entre la semelle ou l'égout et la ligne de bris ?

**Zones UA, article 6, point 1,** le « Tableau synthèse du règlement » (page 11) fait référence à une modification du « Règlement » (page 38) portant :

- ***Sur toutes les communes sauf Guînes** : … :*

*- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,*
*- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.*

- ***Sur les constructions à usage d'habitation** :*

*Nombre d'emplacements minimum :*
*- Pour les constructions à usage habitation : à partir du 2ème logement réalisé par unité foncière, le projet devra présenter un nombre de places de stationnement adapté au projet et selon l'implantation de ce dernier au regard des aires de stationnement existantes sur le domaine public à moins de 50 mètres- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement.*

- ***Sur la commune de Guînes** … :*

*- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,*
*- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres. »*

**Question du CE :** Ces alinéas suggèrent une privatisation du domaine public entrainant une restriction d'usage des parcs de stationnement ouvert à l'ensemble de la population. La concession étant une des modalités de la Délégation de Service Public, il semble pertinent à ce stade de ces prescriptions d'afficher les modalités de gestion « DSP » aux futurs prompteurs ainsi qu'à la population. Ces prescriptions mériteraient

un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite ?

**Zones At et Nt, article 3, point 2,**
*Une ambiguïté dans la recherché des articles est à lever en effet sauf dans l'article A.1 et N.1, il n'est pas fait allusion à la notion d'At et Nt dans les différents points évoqués dans le « Tableau synthèse du règlement » (page 13), il n'est pas fait référence à une modification du « Règlement » (page 186, 206),*

**Question du CE :** Ces prescriptions mériteraient un aménagement voire un encadrement plus précis de ces articles afin d'être plus explicites ?

**Zones At et Nt, article 3, point 5,** le « Tableau synthèse du règlement » (page 13) fait référence à une modification du « Règlement » (page 187, 207) portant sur :
*« Pour les habitations à usage de loisirs :*
*La hauteur maximale de la construction, mesurée au faîtage, est fixée à 5 mètres Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, sa hauteur – à l'égout des couvertures comme au faîtage - doit être sensiblement identique à celle de la construction voisine soit la plus haute, soit la plus basse. »*

**Question du CE :** indépendamment de la remarque évoquée supra pour les zones « At et Nt » ces alinéas suggèrent une restriction dans la nature même des « *constructions insolites en zone agricole et naturelle à vocation touristique* » la hauteur limitée à 5m (sous-entendu depuis le sol naturel) réduit la possibilité d'implantation de cabane dans les arbres notamment dans le cadre d'un parcours type « accrobranche ». Ces prescriptions mériteraient un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite ?

**Zones At et Nt, article 3, point 6,** le « Tableau synthèse du règlement » (page 14) fait référence à une modification du « Règlement » (page 188, 208) portant sur :
*« …*
*- 40 % pour les constructions à usage d'habitat de loisirs (calculé à la parcelle). »*

**Question du CE :** indépendamment de la remarque évoquée supra pour les zones « At et Nt » ces alinéas suggèrent une restriction à la parcelle, est-il question de la parcelle cadastrale ou de l'unité foncière. Ces prescriptions mériteraient un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite ?

**Zones At et Nt, article 4, point 4,** le « Tableau synthèse du règlement » (page 14) fait référence à une modification du « Règlement » (page 190, 210) portant sur :
*« Pour les constructions à usage d'habitation de loisirs :*
*Il n'est pas fixé de matériaux pour les toitures.*
*Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, cette dernière devra s'intégrer et s'harmoniser avec les constructions environnantes. »*
**Question du CE :** Cet alinéa suggère un arbitrage qu'en est-il exactement ?

**Zones N, article 1, point 2,** le « Tableau synthèse du règlement » (page 15) fait référence à une modification du « Règlement » (page 202) portant sur :
*« **13. L'extension des constructions existantes** à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à usage d'activités économiques et/ou touristiques (existantes ou suite à un changement de destination), sous réserve que l'extension ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à date d'approbation du PLUI. »*
**Question du CE :** Cet alinéa parait difficile à interpréter, un exemple pourrait aider à sa lecture.

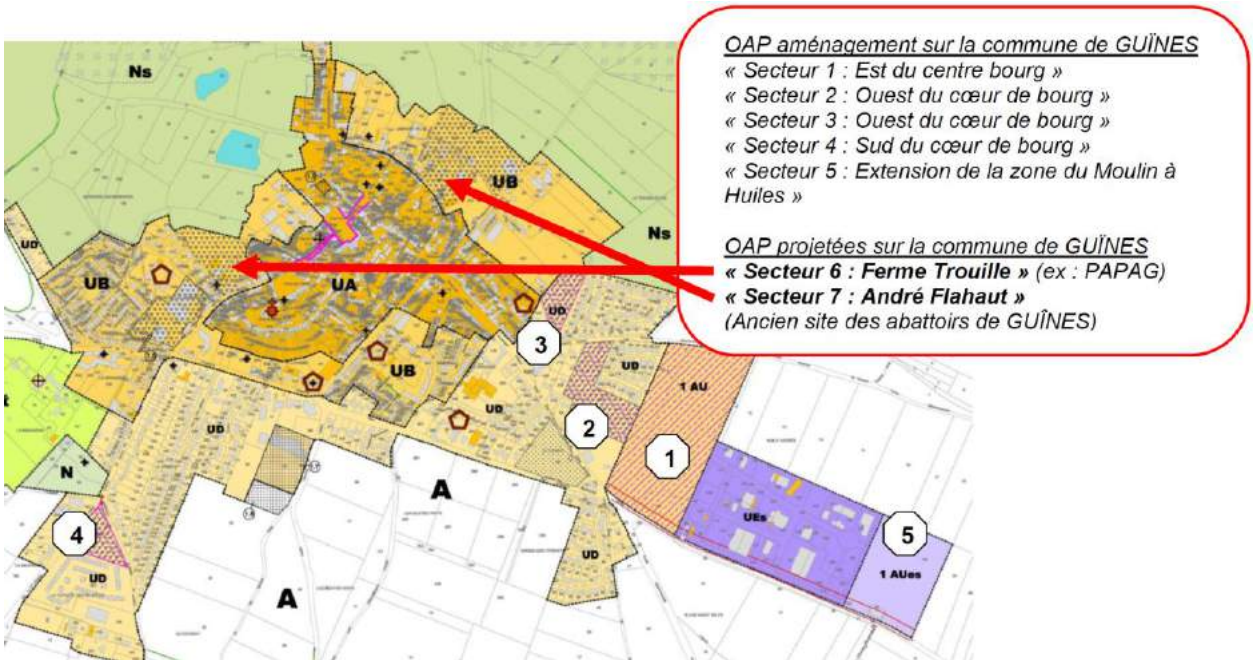
**Le détail de ces questions CE est repris dans le PV de clôture d'enquête publique.**

**Annexe 4,** Observations et ou questions du Commissaire enquêteur, relatif à l'enquête sur les thèmes suivants**,**
*(Cf. Chapitre **K.4**. « Annexe 4 - PV de clôture » du **Volume III** ANNEXES),*

### 4.3.3. Plan de zonage, Pays de GUINES plan ½ (« PAPAG » « OAP »)

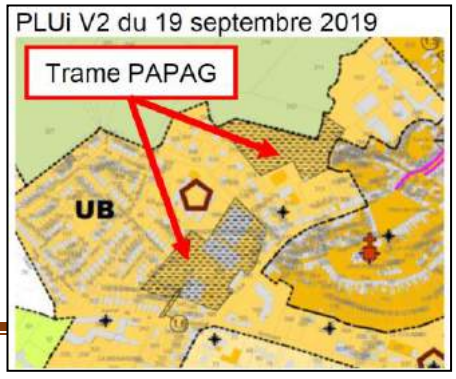
Ce plan de Zonage présente les modifications de trame et de zonage correspondant au document n°3 « programmation d'Orientations et d'Actions (POA) ainsi que Opérations Aménagements Programmés (OAP) » avec la mention **« Document modifié – procédure de modification de droit commun – juin 2022** »,
La lecture du document évoqué supra comparé aux plans de repérages du PLUi v2 avec celui objet des modifications présentent quelques anomalies,

- L'absence de trame OAP « aménagement » sur le plan de zonages pour les secteurs OAP 1 et OAP 5 visible sur l'extrait du plan ci-après :



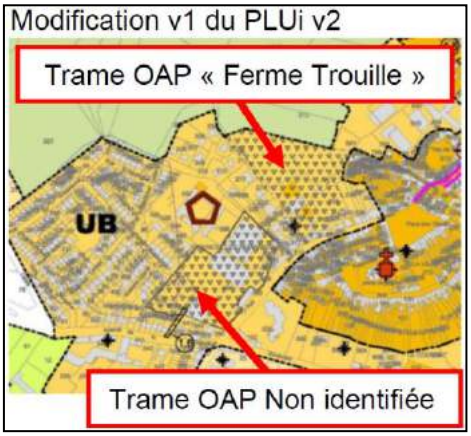

- La numérotation des OAP suscite des ambiguïtés, le « document n°3 » liste 16 secteurs « OAP aménagent » identifiées dans le PLUI v2 de façon ordonnée sur le territoire de la CCPO et non par commune. Le « documents n°3 - modification v2 » introduit 2 nouvelles OAP secteur 6 et 7, numérotations qui viennent en doublon de celles déjà attribuées. Une nouvelle numérotation sera recherchée pour clarifier la situation.

- Pour mémoire le PLUi v2 prévoyait que « ***Le site de la Flandre*** *sur lequel l'activité est toujours en exploitation : au regard de sa localisation, il constitue un site stratégique d'avenir pour la ville de Guînes. Il présente de nombreux atouts et le champ des possibles est important. Toutefois trop de questions quant au devenir du site et des abords restent en suspens. Aussi, il est prématuré de définir une OAP sur ce site. Une étude urbaine préalable sur le site et ses abords s'avère nécessaire.*



***Un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global est mis en place dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et permettra de disposer du temps nécessaire à la réflexion. »***

Ce PAPAG incluait le site de l'entreprise ainsi qu'une partie du site de la « Ferme Trouille »




La modification v1 du PLUi v2, prévoit la disparition du « PAPAG » par la création d'une OAP « secteur 6 : Ferme Trouille » sur la totalité de son site,

Concernant le « plan de zonage Pays de GUINES plan ½ » nous constatons que : la trame PAPAG a été supprimée, la trame OAP est présente sur l'ensemble du site « secteur 6 : Ferme Trouille » ainsi qu'une trame OAP sur le site de « l'entreprise Flandre » non identifiée dans le « document n°3 POA-OAP » précité.

## 5. Procès-verbal de synthèse et de clôture de l'enquête publique

Le procès, verbal de clôture d'enquête adressé à la CCPO le 11 Janvier 2023 précise le bon déroulement de l'enquête ainsi que la participation du public, et présente la synthèse de formulation des contributions reçues dans les registres et en permanence du CE.
*(Cf. Chapitre **K**. « PV DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE » du **Volume III** ANNEXES),*

De ce constat le CE évoque les thèmes récurrents des préoccupations et des observations formulées par les contributeurs Publics et Associatifs.

Le CE expose au MO l'analyse du dossier associée aux différentes contributions pendant l'enquête, ces éléments lui ont apportés une connaissance précise du dossier, ensuite il propose au MO de lui apporter les éléments en réponses à l'ensemble des questions exprimées dans les annexes suivantes :

- ✓ **Annexe 1,** Tableau de synthèse des contributions recueillies depuis les registres mis à la disposition du public et les courrier reçus.
  *(Cf. Chapitre **K.1**. « Annexe 1 - PV de clôture » du **Volume III** ANNEXES),*

- ✓ **Annexe 2,** Observations et ou avis des personnes publiques associées (PPA),
  *(Cf. Chapitre **K.2**. « Annexe 2 - PV de clôture » du **Volume III** ANNEXES),*

- ✓ **Annexe 3,** Observations et ou avis des contributeurs et Élus, relatifs aux thèmes de l'enquête,
  *(Cf. Chapitre **K.3**. « Annexe 3 - PV de clôture » du **Volume III** ANNEXES),*

- ✓ **Annexe 4,** Observations et ou questions du Commissaire enquêteur, relatif à l'enquête sur les thèmes suivants**,**
  *(Cf. Chapitre **K.4**. « Annexe 4 - PV de clôture » du **Volume III** ANNEXES),*

- ✓ **Annexe 5**, Observations et ou avis des contributeurs, hors sujet de la présente enquête
  *((Cf. Chapitre **K.4**. « Annexe 4 - PV de clôture » du **Volume III** ANNEXES),*

## 5.1. Mémoire en réponse de la MO

Le 23 Janvier 2023, le demandeur, la CCPO, a transmis son mémoire en réponse dématérialisé actualisé le 30 Janvier 2023 à 16h44 via « We Transfer » en reprenant point par point les différents items du PV contenu dans les annexes 2, 3, 4, 5.
*(Cf. Chapitre **L**. « MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA CCPO » du **Volume III** ANNEXES),*

Elle confirme dans son mémoire les réponses apportées aux différentes contributions du public en rapport du sujet de l'enquête, et précise sa position vis, à, vis des observations formulées par les contributeurs Publics et Associatifs.

Elle évoque ses objectifs ainsi que les modalités pour la mise en œuvre et les délais nécessaires pour l'adaptation à porter aux documents actuels.

Elle souhaite apporter une réponse circonstanciée aux sollicitations hors sujet de l'enquête,

Elle apporter les éléments de réponses à l'ensemble des questions exprimées dans les annexes du PV de clôture d'enquête suivantes :

- ✓ **Annexe 2,** Observations et ou avis des personnes publiques associées (PPA),
  *(Cf. Chapitre **L.1**. « Annexe 2 - PV de clôture » du **Volume III** ANNEXES),*

- ✓ **Annexe 3,** Observations et ou avis des contributeurs et Élus, relatifs aux thèmes de l'enquête,
  *(Cf. Chapitre **L.2**. « Annexe 3 - PV de clôture » du **Volume III** ANNEXES),*

- ✓ **Annexe 4,** Observations et ou questions du Commissaire enquêteur, relatif à l'enquête sur les thèmes suivants**,**
  *(Cf. Chapitre **L.3**. « Annexe 4 - PV de clôture » du **Volume III** ANNEXES),*

- ✓ **Annexe 5**, Observations et ou avis des contributeurs, hors sujet de la présente enquête
  *((Cf. Chapitre **L.4**. « Annexe 5 - PV de clôture » du **Volume III** ANNEXES),*

## 5.2. Analyse du « Mémoire en réponse MO »

### 5.2.1. Réponse aux PPA & OPA

La MO dans son mémoire en réponse (PV de clôture d'enquête annexe 2) apporte l'éclairage attendu par les PPA & OPA sur les zones d'ombres du dossier d'enquête qui ont suite leurs « AVIS » pour celles et ceux qui l'on exprimées.

- ➢ **A la CDPENAF**,
  La MO précise que : *le STECAL a été strictement délimité au bâti existant et aux espaces artificialisées attenant. Il ne pourra y avoir aucune incidence défavorable sur les milieux naturels, ni sur l'activité agricole proche*.
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

- ➢ **A la Région Hauts de France**,
  La MO expose que : *le PLUI v2 incluant la modification v1 sera mis en compatibilité du SCOT dès que ce dernier aura intégré les dispositions du SRADDET*.

Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

- **Au Département 62**,
  La MO : *prend acte de cette remarque qui : pourra être intégrée, le cas échéant et en concertation avec la commune de Guînes, dans l'AOP*,
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

- **Au Syndicat Mixte du Pays du Calaisis (Sympa),**
  La MO n'a pas apporté de commentaire,

- **La Chambre d'agriculture,**
  La MO explique pour la première remarque que : *la règle n'a pas vraiment changé, il est toujours possible de créer des habitations supplémentaires par changement de destination ou réhabilitation de constructions existantes. La nouvelle écriture vient juste préciser la règle selon qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur le site. Car il convient malgré tout de cadrer les possibilités de réaliser des maisons d'habitation en zone agricole,*
  A la seconde remarque sur l'augmentation de l'emprise au sol la MO précise que : *cette augmentation est cohérente avec l'orientation du PADD de conforter les exploitations agricoles en place sur la CCPO*,
  Le CE prend acte de cette réponse : toutefois il réitéré le besoin pour la première remarque de clarifier l'écriture de l'article A1-2 ou de le compléter par un exemple concret, la lecture reste ambiguë. En effet l'échange avec le correspondant Chambre d'Agriculture a rappelé les orientations de politique nationale : l'une consiste à favoriser le maintien des personnes âgé en leur domicile (les anciens agriculteurs ne sont pas exclus par ce précepte), l'autre à aider la pérennité et ou la reprise d'exploitation agricole par la mise en œuvre d'une diversité d'activité et ou commerciale. À ce titre comment interpréter la lecture de l'article A1-2 pour parvenir aux enjeux du maintien des agriculteurs retraités, et d'aider la reprise d'exploitation ?

- **Au « Parc naturel régional des Caps et Pays d'Opale »** (PNR),
  La MO confirme que : *la procédure de modification prévoit la mise en place d'une OAP qui prend en compte ces enjeux. Par ailleurs, la question de l'accessibilité au site fera l'objet d'une attention soutenue*.
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

- **Aux services défense et incendie et de secours départementaux** (SDIS),
  La MO prend acte et informe que : *ces préconisations pourront être intégrées, le cas échéant, dans les annexes du PLUi*,
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

- **Au Réseau de transport de Gaz** (GRT gaz),
  La MO à la première remarque informe que : *ces préconisations pourront être intégrées, le cas échéant, dans le PLUi*
  *A la seconde remarque la MO prend acte*,
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

- **Au Réseau de transport électrique Nord** (RTE Nord),
  La MO à la première remarque informe que : *ces préconisations pourront être intégrées, le cas échéant, dans le PLUi,*
  A la seconde remarque la MO rappel que : *la procédure de modification n'avait pas vocation à modifier ces plans de servitude qui sont par ailleurs disponibles sur le site*,
  A la troisième remarque la MO évoque que : *L'article L. 130-1 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité de classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des*

*arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.*
*Dans l'absolu, un EBC n'interdit pas le passage d'un tel réseau, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à la conservation du boisement.*
*Pour autant, dans le cadre d'une future révision, RTE sera consulté au titre des Personnes Publiques Associées,*
Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

- **La DDTM**, Rappel sa participation aux réunions d'étude du projet de modification v1 du PLUi v2, ce qui a permis de :
  - Préciser les enjeux du territoire de la CCPO,
  - Recevoir la remarque DDTM concernant l'OAP « Ferme Trouille ». La DDTM lors de ses échanges en réunion avec la CCPO et le bureau d'étude a développé les problèmes d'accès de ce site depuis la rue de Gulzelin ainsi que le report de trafic vers la rue du Tonkin et de l'impasse A. Ledent,

  La MO prend acte et informe que : La desserte du site est effectivement un enjeu majeur de l'urbanisation de ce secteur. Une attention particulière sera apportée afin, d'une part de ne pas reporter de trafic vers la rue du Tonkin et l'impasse Ledent (qui ne sont absolument pas dimensionnées pour recevoir une circulation importante), et d'autre part de ne pas renvoyer le trafic vers le centre -ville de Guînes.
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

- **Les Eaux de Calais,** déclare ne pas avoir reçu la sollicitation « PPA » de la CCPO, Elle concentre ses remarques pour les 2 OAP en attirant l'attention sur les constatations suivantes :
  - **L'efficience des réseaux secteurs « ferme Trouille » et le « secteur EST du cœur de bourg »** il confirme que des réseaux eau potable et assainissement sont adaptés aux programmes de logements, toutefois la STation d'EPuration (STEP) présente régulièrement des surcharges liées aux évènements météorologiques.

  La MO prend acte et informe que : Les difficultés de fonctionnement de la STEP liées aux afflux d'eaux pluviales sont bien identifiées.
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

  - **Servitude de passage dans le « secteur EST du cœur de bourg »**
    L'espace de cette OAP est traversé par la servitude d'un émissaire de transport des eaux usées du centre bourg de GUÎNES à la STEP.

  La MO prend acte et informe que : L'existence de cette servitude sera nécessairement intégrée lors de l'aménagement du site.
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

- **Le Syndicat Intercommunal Région Andres** (SIRA)**,**
  La MO n'a pas apporté de commentaire,
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

**Le détail de ces AVIS incluant la justification MO est repris dans le mémoire en réponses de la CCPO évoqué supra ainsi que sa synthèse dans le Volume II Conclusions et AVIS du Commissaire Enquêteur.**
*(Cf. Chapitre **n° 7.5.1** « Réponses aux contributions portées durant l'enquête » **Volume II** Conclusions et AVIS du Commissaire Enquêteur),*

### 5.2.2. Réponse aux contributions publiques dans le sujet de l'enquête

La MO dans son mémoire en réponse (PV de clôture d'enquête annexe 3) apporte les explications attendues par les contributeurs publiques qui l'on exprimées par leurs questions, doutes, inquiétudes, revendications, refus.

**Le détail de ces AVIS incluant la justification MO est repris dans le mémoire en réponses de la CCPO évoqué supra ainsi que sa synthèse dans le Volume II Conclusions et AVIS du Commissaire Enquêteur.**
*(Cf. Chapitre **n° 7.5.2** « Synthèse des 56 contributions publiques qui ont généré 67 observations» **Volume II** Conclusions et AVIS du Commissaire Enquêteur),*

#### 5.2.2.1. Relatif au Projet STECAL sur Campagne les Guînes,

- **Au contributeur n° 37**,
  La MO précise que : *le STECAL a été délimité de manière à limiter au maximum les nuisances. Il est à rappeler l'avis favorable formulé par la CDPENAF.*
  *Le porteur de projet a pu par ailleurs participer à l'enquête publique, et apporter toutes les précisions utiles sur la nature du projet et sur l'importance d'éviter toute source de nuisance*.
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

#### 5.2.2.2. Relatif au projet de OAP « Ferme Trouille »,

- **Au contributeur des observations n° 52 & 53**,
  La MO informe que : *Le chemin cadastré AI 39 appartient à la commune de Guînes. La CCPO s'est donc rapprochée de cette dernière qui a pu préciser que la desserte des pâtures en question sera préservée. Le chemin restera en l'état, en dehors de toute future création de voie d'accès.*
  *La question de l'accessibilité au site fera l'objet d'une attention particulière.*
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

#### 5.2.2.3. Relatif aux modifications du Règlement

- **Au contributeur des observations n° 14 & 15,** I
  La MO informe que : *Ces points seront rectifiés avant approbation, en concertation avec la commune d'Ardres.*
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

- **Au contributeur n° 49**,
  La MO précise pour la requête : *« la réciprocité d'éloignement entre exploitation agricole et habitations du tissus urbain » que : La réglementation des ICPE impose une distance d'éloignement de ces installations de 100 mètres. Le principe de réciprocité posé par l'article L. 111-3 du code rural implique la même règle vis-à-vis des bâtiments agricoles en place, sont concernés tous les bâtiments d'élevage soumis à autorisation ou à déclaration, ainsi que leurs annexes et non pas les hangars destinés à entreposer le matériel agricole ou les récoltes.*
  *L'autorité délirante des DT et PC peut s'affranchir de la règle de réciprocité, pour tenir compte des spécificités locales, des dérogations à la distance de 100 mètres sont possibles suivant les dispositions des alinéas de l'article L. 111-3 du code rural.*
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

- **Au contributeur n° 57**,
  La MO rappel à M. le Maire de Campagne-lès-Guines que : *Ces points avaient été abordés lors des travaux préparatoires (comité de pilotage) à la modification. Ils seront rectifiés avant approbation du PLUi,*
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

- **Au contributeur n° 64**,
  La MO prend acte de cette contribution : *exposant le besoin de mise à jour des plans vis-à-vis de l'occupation des espaces. Elle précise que l'ensemble des éléments de cette contribution servira à alimenter une future révision du PLUi. Par ailleurs elle prend note du courriel en date du 12 janvier 2023 ou le contributeur reconnait s'être fourvoyer sur les prix d'achat par l'EPF des parcelles agricoles en précisant une nouvelle enveloppe « entre 10 et 20 € du m² »,*
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

#### 5.2.2.4. Relatif à la suppression de réserves foncières

- **Au contributeur n° 55**,
  La MO précise pour la première remarque que : *La procédure de modification ne permet pas d'accroitre les zones urbanisables, cela serait incohérent aux orientations du PADD qui ambitionne un développement mesuré des villages ainsi que la réduction de consommation des espaces naturels et agricoles.*
  Concernant la seconde remarque *: L'emplacement réservé 1.3 est justifié par le besoin d'une aire de stationnement pour la salle des fêtes (réalisation d'un espace public / stationnement).*
  Concernant la troisième remarque *: L'enjeu du fond de vallon à préserver est bien repris dans le rapport de présentation du PLUi « zonage Nv » indifférenciée sur le territoire de la CCPO.*
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

### 5.2.3. Réponse aux questions du CE

La MO dans son mémoire en réponse (PV de clôture d'enquête annexe 4) apporte les explications attendues par le CE qui l'a exprimées par ses questions, doutes, interprétations.

**Le détail de ces AVIS incluant la justification MO est repris dans le mémoire en réponses de la CCPO évoqué supra ainsi que sa synthèse dans le Volume II Conclusions et AVIS du Commissaire Enquêteur.**
*(Cf. Chapitre **n° 7.5.3** « Synthèse des questions du Commissaire Enquêteur (CE) avec les réponses de CCPO» **Volume II** Conclusions et AVIS du Commissaire Enquêteur),*

#### 5.2.3.1. Le document n°3 « programmation d'Orientations et d'Actions (POA) ainsi que Opérations Aménagements Programmés (OAP) » :

- **A la question portant la mise en valeur les modifications apportées**, ainsi que pour le PAPAG devenu OAP du secteur 6 « ferme Trouille », et également pour l'OAP secteur 7 « ancien abattoir » rue André Flahaut,
  La MO abonde à cette requête en évoquant que : *dans un légitime souci de visibilité et de compréhension, les éléments modifiés seront mieux identifiables dans le document qui sera approuvé.*
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

#### 5.2.3.2. Le document n°5 « Règlement » :

- **Aux questions portant sur la cohérence entre les trois écritures** « notice explicative », « Tableau synthèse du règlement », « Règlement » :

  **Zone 1AU article 3, point 2 la**
  La MO évoque que : *Il s'agit d'un oubli dans le règlement écrit. Il faut bien entendre « 3 mètres ». Ce point est d'ailleurs en lien avec les contributions 14, 15, et 57. Cela sera corrigé lors de l'approbation de la modification.*
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

  **Zone UD article 4, point 4**
  La MO évoque que : *Il s'agit d'un oubli dans le règlement écrit. Ce point est d'ailleurs en lien avec la contribution 57. Cela sera corrigé lors de l'approbation de la modification,*
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

- **Aux questions portant sur la cohérence d'interprétation,** de certains articles posent question dans leurs interprétations :

  **Zone A article 1, point 2**
  La MO évoque que : *ce point est en lien avec l'avis émis par la Chambre d'Agriculture, en tant que Personne Publique Associée. Cette écriture n'a pas vocation à permettre « plus » de construction. La nouvelle écriture vient juste préciser la règle selon qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur le site.*
  *Car il convient malgré tout de cadrer les possibilités de réaliser des maisons d'habitation en zone agricole.*
  Le CE prend acte de cette réponse : il rappelle le besoin de clarifier l'écriture tel que précédemment exprimé dans l'alinéa PPA « Chambre d'agriculture »,

  **Zone UA article 3, point 1**
  La MO évoque que : *La hauteur des annexes autorisées en fond de jardin a été jugée insuffisante, car il était difficile de réaliser une toiture à 2 versants avec une pente adaptée. C'est pourquoi en zone urbaine la hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres.*
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

  **Zone UA article 3, point 2 alinéas A et B :**
  **Zone UB article 3, point 2 :**
  **Zone UD article 3, point 2 alinéas A et B :**
  **Zone AU article 3, point 2 alinéas A et B :**
  La MO évoque pour ces 4 articles (ajouts de prescriptions) que : *Effectivement, dans un légitime souci de visibilité et de compréhension, les éléments modifiés seront mieux identifiables dans le document qui sera approuvé*
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

  **Zone AU article 3, point 5**
  Portant sur la hauteur maximale des éléments dit techniques,
  La MO prend bonne note : *Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification.*
  Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

**Zones UA, UB, UE, UH, 1AUh, 2AU article 4, point 5**

**Le premier alinéa suggère** une restriction dans la modulation de hauteur des clôtures qui pourrait contraindre les occupants à une privation d'intimité notamment pour ceux dont les habitations sont dotées de larges baies et ou ceux qui disposent d'une terrasse en façade

La MO prend bonne note : *de cette remarque pertinente. Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification.*

Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

**Le second alinéa suggère** la mise à disposition d'espace pour le dégagement de visibilité aux carrefours, cet article générique, ne s'adapte pas à des configurations de la largeur d'assiette des voiries et leurs dépendances ni de la signalisation « code de la route » (priorité à droite, balise, stop),

La MO prend bonne note : *de cette remarque pertinente, qui pose par ailleurs la question de la portée effective de cette disposition du règlement écrit. Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification.*

Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

**Zones 1AUh article 4, point 5**

« Les murets de soutènement seront autorisés, selon le dénivelé du terrain naturel, sur une hauteur maximale de 60 cm. »

La MO prend bonne note : *de cette remarque pertinente. Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification.*

Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

**Zones UA, UB, UD article 4, point 3**

« Les toitures doivent rester ou être à versants. Elles se composeront au minimum de deux versants. La pente des versants sera comprise entre 35° et 60°. Toutefois, les toitures du type « mansard » ne sont pas concernées par cette règle »

La MO prend bonne note : *de cette remarque pertinente, relative à la commune d'Ardres. Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification.*

Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

**Zones UA, article 6, point 1**

Cet article suggère que les projets de logement ne pouvant être dotés de place de stationnement pourraient bénéficier de l'usage des places ou parcs publics ouverts à l'ensemble de la population, soit par privatisation ou par concession. Il semble pertinent à ce stade de prescriptions d'afficher les modalités de gestion « Délégation Service Public » à la population ainsi qu'aux futurs prompteurs.

La MO prend bonne note : *Le souhait des élus a été de pouvoir distinguer la problématique de gestion du stationnement sur la ville de Guînes de celle des autres communes de la CCPO. À Guînes, il s'agit de pouvoir limiter la division des habitations du cœur de ville en plusieurs petits logements. Ce souhait est cohérent avec le PADD du PLUi qui ambitionne d'améliorer la gestion du stationnement aux abords de l'hyper centre de Guînes.*

*Sur les autres communes, à l'inverse, pour favoriser la réhabilitation des demeures des centres-villes et villages il convient que le stationnement ne constitue pas un frein.*

Le CE prend acte de cette réponse : il constate l'absence de position de la MO sur l'aspect « acquisition ou concession de places de stationnements sur l'espaces public »,

**Zones At et Nt, article 3, point 2**

Une ambiguïté dans la recherché des articles est à lever en effet sauf dans l'article A.1 et N.1, il n'est pas fait allusion à la notion de : At et Nt,

La MO propose en Réponse : *Effectivement, en pages 186 et 206 du règlement écrit, il y aura une correction à apporter avant approbation de la modification. Cette remarque est en lien avec la contribution n°57*

Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

**Zones At et Nt, article 3, point 5**

Ces alinéas suggèrent une restriction dans la nature même des « constructions insolites en zone agricole et naturelle à vocation touristique » la hauteur limitée à 5m (sous-entendu depuis le sol naturel) réduit la possibilité d'implantation de cabanes dans les arbres notamment dans le cadre d'un parcours type « accrobranche ».

La MO propose en Réponse : *La modification du règlement prévoit explicitement la possibilité de réaliser une cabane dans les arbres.*

*Toutefois les modalités pratiques de calcul de la hauteur de ces constructions en surplomb. Le règlement écrit, dans sa rédaction actuelle, prend comme point de repère le terrain naturel avant travaux. Une démarche sera à conduire afin de pouvoir imaginer que l'arbre, support de la cabane, puisse constituer le terrain naturel.*

*Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification.*

Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

**Zones At et Nt, article 3, point 6**

« Les constructions à usage d'habitat de loisirs (calculé à la parcelle). »

Cet alinéa suggère une restriction à la parcelle, est-il question de la parcelle cadastrale ou de l'unité foncière ?

La MO propose en Réponse : *Il est bien question de la parcelle cadastrale. La plupart des parcelles sont de petites unités*

Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

**Zones At et Nt, article 4, point 4**

« Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, cette dernière devra s'intégrer et s'harmoniser avec les constructions environnantes. »

Cet alinéa suggère un arbitrage qu'en est-il exactement ?

La MO propose en Réponse : *La notion d'harmonie est effectivement assez subjective par définition. Elle pose bien souvent des difficultés d'appréciation en termes d'instruction des autorisations d'urbanisme car il arrive que le projet soit envisagé au sein d'un secteur où les toitures environnantes présentent de multiples formes et couleurs. Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification*.

Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

**Zones N, article 1, point 2**

« L'extension des constructions existantes à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à usage d'activités économiques et/ou touristiques (existantes ou suite à un changement de destination), sous réserve que l'extension ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à date d'approbation du PLUI. »

Cet alinéa parait difficile à interpréter, un exemple pourrait aider à sa lecture.

La MO propose en Réponse : *Cette disposition sera supprimée car selon les dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors*

*que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».*
*Le code ne permet pas de telles extensions pour les projets usage d'activités économiques e/ou touristiques*
*Ce point avait été soulevé par la DDTM dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées.*
*C'est pour donner suite à cette remarque qu'un projet de STECAL a été délimité sur la commune de Campagne les Guines.*
Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire,

### 5.2.4. Réponse aux contributions publique hors sujet de l'enquête

La MO dans son mémoire en réponse (PV de clôture d'enquête annexe 5) apporte les explications attendues par les contributeurs ayant fait des doléances relatives à l'ouverture en urbanisation de leurs biens fonciers.
Ces contributions sont hors champ de la « procédure en modification » car elles relèvent d'une « procédure de révision » du PLUi, à ce titre elles ne seront pas détaillées dans le rapport.

**Le détail de ces AVIS incluant la justification MO est repris dans le mémoire en réponses de la CCPO.**
*(Cf. Chapitre L.4. « Annexe 5 - PV de clôture » du Volume III ANNEXES),*

# 6. CONCLUSION DU RAPPORT

Les formalités prescrites par arrêté du 3 novembre 2022 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale ont été remplies.

## 6.1. Enjeux du projet

La différence entre enjeux et objectifs, se caractérise par le fait que « l'enjeu correspond à quelque chose que l'on peut gagner ou perdre si l'on atteint ou pas l'objectif ».

En l'occurrence Le projet de modification v1 de PLUi v2 tel que décrit au long du rapport notamment dans le « chapitre 1 généralités » ou est présenté le projet.

**Les objectifs** reposent sur trois domaines :
- ✓ Créer 2 OAP sur la ville de Guînes, le site de la ferme « Trouille » espace de friche agricole en centre bourg, le site des anciens abattoirs incluant la salle André Flahaut ancien site d'activité,
- ✓ Intégrer un projet de développement économique et touristique par réhabilitation d'une construction remarquable sur la commune de Campagne-lès-Guines
- ✓ Modifier le « Règlement et ses documents graphiques de zonages » pour améliorer la lecture des article prescriptifs et leurs mises en application ainsi que de permettre possible la réalisation d'aménagements d'une part et d'autre part corriger les erreurs matérielles,

**Les enjeux** de la CCPO découlent de la description des objectifs précédemment rappelés, au nombre de trois nous avons :
- ➢ Développer « l'étude centre bourg de la ville de Guînes »,
- ➢ Accueillir un restaurant gastronomique sur la commune de Campagne-lès-Guines,

- Adapter les prescriptions règlementaires et graphiques afin de résorber les erreurs et mauvaises interprétations,

## 6.2. Déroulement de l'enquête

Les registres d'enquête ont été clôturés par le CE conformément à l'arrêté communautaire évoqué supra article 5, le 10 janvier 2023.

Aucun fait n'a entaché la régularité, l'organisation ou le déroulement de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante, dans de bonnes conditions. Chacun a pu prendre connaissance du dossier, y compris hors de la présence du commissaire, enquêteur.

La publicité d'enquête publique a bien été effectuée, toutefois la participation a été très modeste tant en permanence que sur les sites internet.

La mobilisation du public perçu comme modeste environ 300 visites en cumul des lieux dépositaires des dossiers d'enquêtes et de registres, sur 67 réels contributions seules 29 portent sur les thèmes du projet, 38 contributions sont hors sujet,

Le CE ne formule aucune observation au sujet du déroulement de l'enquête, elle s'est accomplie normalement.

## 6.3. Fin de la première partie du Rapport

**Cette page n°55 clos notre Rapport** sur le projet « Enquête publique Projet de Modification de droit commun N°1, Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 » pour le compte de la CCPO.

Après avoir étudié le dossier et la contribution du public ainsi que l'avis de la MRae associant certains organismes, le CE est maintenant prêt à déposer ses conclusions motivées et son avis dans le dossier « Avis et conclusions motivés », joint au présent rapport et ses annexes sous documents séparés mais indissociables.

Conformément à l'arrêté communautaire, Article 6, les dossiers soumis à l'enquête, le registre, le rapport et les conclusions avec avis motivés accompagnés des pièces en annexes sont transmis à monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Opale.

CONDETTE le 5 Février 2023.

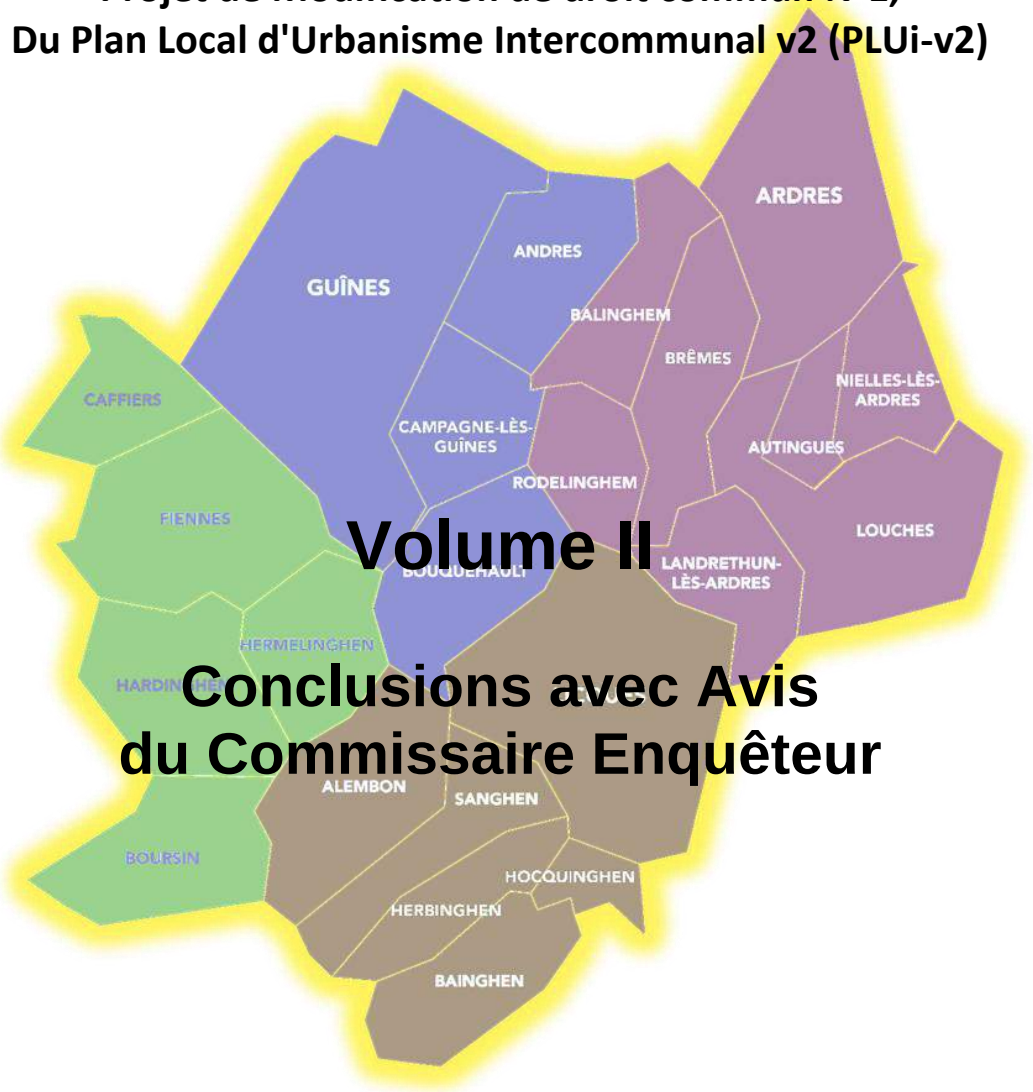
Le Commissaire enquêteur,
Mr PERET Daniel

PRÉFECTURE DU PAS DE CALAIS

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'OPALE

## ENQUÊTE PUBLIQUE

## Projet de Modification de droit commun N°1, Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 (PLUi-v2)




# Volume II

# Conclusions avec Avis du Commissaire Enquêteur

| | |
|---|---|
| **Décision du Tribunal Administratif de Lille :** | **N° E22000104 / 59 en date du 22 aout 2022** |
| **Enquête publique :** | **Du Lundi 21 novembre 2022 au Mardi 6 janvier 2023** |
| **Arrêté d'organisation de l'enquête :** | **N° 2022-31 du Président de la CCPO, en date du 3 novembre 2022** |
| **Siège de l'enquête** | **Hôtel communautaire, 9 avenue de la Libération 62340 GUINES** |
| **Commissaire Enquêteur** | **Monsieur PERET Daniel** |

**Rapport établi par le commissaire enquêteur le 5 Février 2023 et modifié le 28 Février 2023,**

Remarque préalable.

Le présent rapport et avis du Commissaire Enquêteur se présente en 3 volumes :

- Le rapport (chapitres 1 à 6), de la page 1 à 55
- Les conclusions avec avis (chapitre 7 à 8), de la page 56 à 68
- Les annexes (chapitre A à M), de la page 69 à 280

Ces documents, même s'ils sont proposés en 3 parties séparables pour en faciliter la lecture, sont indissociables :

- **Le volume I** « rapport » explicite la procédure, l'enjeux du projet et les faits survenus durant l'enquête,
- **Le Volume II** « conclusions avec avis » analyse et commente les observations recueillies au cours de l'enquête du point de vue Commissaire Enquêter qui exprime son avis motivé,
- **Le volume III** « les annexes » fournissent les documents échangés ou complémentaires voir explicatifs ains qu'un lexique des sigles utilisés.

## SOMMAIRE
## (Volume II - Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur)

***7 CONCLUSIONS 58***

***7.2 Origine du projet objet de l'enquête 58***

***7.3 Objectif du projet 58***

7.3.1 But de l'enquête et nature du projet 58

7.3.2 Enjeux du projet 58

***7.4 Cohérence du projet pour atteindre les objectifs 59***

7.4.1 Démarche du projet 59

7.4.2 Démarche de demandes d'Avis institutionnels 59

7.4.3 Démarche de consultation publique 60

7.4.4 Démarche d'étude et d'analyse du dossier par le CE 60

***7.5 Opposition majeure et difficultés particulières 60***

7.5.1 Synthèse des avis et remarques exprimé par certaines PPA et OPA : 60

7.5.2 Synthèse des 56 contributions publiques qui ont généré 67 observations : 62

7.5.3 Synthèse des questions du Commissaire Enquêteur (CE) avec les réponses de CCPO : 63

***7.6 Réserves et où recommandations 67***

***8 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 68***

# 7 CONCLUSIONS

**La seconde partie du « Rapport » d'enquête permet au Commissaire enquêteur (CE) de développer ses conclusions et d'exprimer son avis,**

**Les conclusions doivent reposer sur un ensemble de critères évoqués dans les précédents chapitres du « Rapport », ils lui permettent de fonder sa perception du projet afin de donner son avis.**

## 7.2 Origine du projet objet de l'enquête

La genèse du projet de modification du PLUi v2 approuve le 26 septembre 2019, prend date à la suite d'un peu plus d'une année d'instruction d'acte de droit des sols sur l'ensemble des communes adhérentes de la Communauté de Communes Pays d'Opale (CCPO).

Ce retour d'expérience suscite le besoin de réaliser des ajustements au « Règlement » sur certains articles prescriptifs soumis à interprétation d'une part et d'autre part au constat d'erreurs matérielles tant textuel que graphique à corriger, enfin prendre en compte l'évolution des projets communaux,

Une première délibération du conseil communautaire daté du 26 octobre 2020 valide la nécessité à remédier aux insuffisances du « Règlement » et de porter les besoins municipaux, a ce titre autorise le président de la CCPO à engager une procédure de modification de droit commun du PLUi v2,

## 7.3 Objectif du projet

### 7.3.1 But de l'enquête et nature du projet

L'enquête a pour but de recueillir l'avis du public sur le projet de Modification de droit commun N°1, du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 (PLUi-v2) de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'OPALE (CCPO).
L'enquête publique a également pour rôle d'assurer l'information du public en vue de sa participation et la prise en compte de ses requêtes visant l'intérêt des tiers, ou la remise en cause des objectifs du projet.
L'enquête publique est ouverte par arrêté n°2022/31 de la CCPO pour une durée de 43 jours,

### 7.3.2 Enjeux du projet

Dans la première partie du « Rapport » nous avons déceler **les enjeux** pour la CCPO, ils découlent de la description des objectifs, au nombre de trois nous avons :

- **Développer** « l'étude centre bourg de la ville de Guînes »,
- **Accueillir** un restaurant gastronomique sur la commune de Campagne-lès-Guines,
- **Adapter** les prescriptions règlementaires et graphiques afin de résorber les erreurs et mauvaises interprétations,

## 7.4 Cohérence du projet pour atteindre les objectifs

La procédure de modification engage la CCPO d'atteindre ses objectifs et par conséquent gagner les enjeux, pour cela plusieurs étapes sont nécessaires :

### 7.4.1 Démarche du projet

- **Développer** les orientations de l'étude centre bourg menée par la ville de Guînes par la création de 2 OAP :
  - Sur le site de la ferme « Trouille », depuis l'approbation du PLUi V2 en septembre 2019, était mis en place une servitude « Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global » (PAPAG),
    Ce PAPAG parvient à son terme du délai de 5 années pour la définition du projet, une substitution réglementaire au document de planification en vigueur doit voir le jour.
    La mise en œuvre d'une OAP a pour vocation de fixer le cadre de la future urbanisation du site,

  - Sur le secteur situé à l'est de la rue Narcisse Boulanger, l'étude centre bourg de la ville de Guînes propose de désenclaver le secteur de la salle André Flahaut et de recomposer le quartier, pour conforter ce projet, la mise en œuvre d'une OAP est retenue.

- **Accueillir** un restaurant gastronomique, le projet de développement économique et touristique sur la commune de Campagne-lès-Guines nécessite la réhabilitation d'une construction remarquable.
  Ce projet situé en zone Naturelle nécessite le recours à la création d'un « Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL) et au sein duquel certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.
  La consultation avec présentation du dossier STECAL a la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), celle-ci a exprimé un avis favorable sans prescription,

- **Adapter** les prescriptions règlementaires, pour y parvenir le projet consiste à modifier « le Règlement et ses documents graphiques de zonages » afin de :
  - Clarifier certaines écritures et éviter les formules susceptibles d'interprétation,
  - Rectifier certaines erreurs matérielles (écrites ou graphiques),
  - Prendre en compte les aspects extérieurs des constructions et abords,
  - Permettre l'aménagement possible (bassin, piscine, mare, …) afin de clarifier l'écriture et éviter les erreurs d'interprétation,
  - Modifier les plans de zonages pour corriger les erreurs matérielles et supprimer certains emplacements réservés à la suite de l'évolution des projets communaux,

### 7.4.2 Démarche de demandes d'Avis institutionnels

Ce type de procédure contraint le pétitionnaire à engager une concertation auprès des Personnes Publiques Associées (PPA) et des Personnes et Organismes Associés (OAP), ainsi que de recueillir l'Avis de la haute autorité environnementale auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).

### 7.4.3 Démarche de consultation publique

La procédure de modification n'échappe pas à la consultation du public, celle-ci s'est déroulée du lundi 21 novembre 2022 à 9h, au vendredi 6 janvier 2023 à 18h pour les registres papier et 24h pour le « RegistreDemat.fr »,

La contribution du public s'est opérée de différentes façons : lors des 6 permanences tenues en Mairies et au siège de l'EPCI avec consignation sur les registres papier ainsi que par courriers et contributions numériques.

### 7.4.4 Démarche d'étude et d'analyse du dossier par le CE

Dans son rôle le commissaire enquêteur doit préalablement à l'enquête publique étudier et analyser l'ensemble des pièces du dossier à divers titres ; détecter les enjeux du projet ou les risques qu'ils feraient courir à la population ainsi qu'a l'environnement, comprendre et assimiler le projet afin de répondre aux questions du public, déceler les points forts et les faiblesses du projet, vérifier la complétude du dossier d'enquête présenté au public,

## *7.5 Opposition majeure et difficultés particulières*

IL n'a pas été décelé d'opposition majeur ou de difficulté particulière durant le déroulement de l'enquête ainsi que dans l'étude du dossier d'enquête. Le recueil d'avis des Personnes Publiques (PPA) ou Organisme Publics Associés (OAP) ainsi que l'ensemble des contributions publiques n'ont pas apporté de contestations majeures.
Les alinéas suivants font état d'avis ou d'observations qui conduisent le CE pour l'émission final de ses « CONCLUSIONS » et de son « AVIS ».

### 7.5.1 Synthèse des avis et remarques exprimé par certaines PPA et OPA :

**Les PPA et OPA expriment leur AVIS et observations suggérées par l'étude et l'analyse du dossier en réponse à la sollicitation par courrier de la CCPO en date du 4 juillet 2022.** Certains AVIS ont été exprimer en réunion de concertation sur le projet. D'autre AVIS ont été formulés à la demande du CE pendant l'enquête
*(Cf. Chapitre **L.2**. « Annexe 2 - PV de clôture » du **Volume III** ANNEXES),*

- ✓ **La MRAe,** dans son courrier du 6 septembre 2022 informe la CCPO que la modification PLUiv2, présentée, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

- ✓ **La CDPENAF**, exprime que lors de sa cession du 5 octobre 2022 le projet n'occasionne aucun préjudice, et émet un avis favorable pour la création d'un STECAL sur la commune de Campagne-lès-Guines.

- ✓ **La Région Hauts de France**, rappelle l'adoption du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) au 30 juin 2020.
  Synthèse de réponse par la MO : *« le PLUi sera mis en compatibilité avec le SCoT du Pays du Calaisis dès que ce dernier aura intégré les dispositions du SRADDET. »*

- ✓ **La Chambre d'agriculture,** souhaite une récriture des articles visant la création de logement en zone A,
  Synthèse de réponse par la MO : *« La règle n'a pas vraiment changé, la réécriture a pour objet de cadrer les possibilités de réaliser des maisons d'habitation en zone agricole. »*

Le CE prend acte de cette réponse : toutefois il réitère le besoin pour la première remarque de clarifier l'écriture de l'article A1-2 ou de le compléter par un exemple concret, la lecture reste ambiguë. En effet l'échange avec le correspondant Chambre d'Agriculture a rappelé les orientations de politique nationale : l'une consiste à favoriser le maintien des personnes âgées en leur domicile (les anciens agriculteurs ne sont pas exclus par ce précepte), l'autre a aider la pérennité et ou la reprise d'exploitation agricole par la mise en œuvre d'une diversité d'activités et ou commerciales. À ce titre comment interpréter la lecture de l'article A1-2 pour parvenir aux enjeux du maintien des agriculteurs retraités, et d'aider la reprise d'exploitation ?

- ✓ **Le « Parc naturel régional des Caps et Pays d'Opale »** (PNR), souhaite que l'OAP « Ferme Trouille » maintienne les éléments de patrimoine tels que les haies, le pigeonnier, le front à rue bâtie.
  Synthèse de réponse par la MO : *« l'OAP prend en compte ces enjeux. Par ailleurs, l'accessibilité au site fera l'objet d'une attention soutenue. »*

- ✓ **Les services défense et incendie et de secours départementaux** (SDIS) font un rappel des règles de préventions et précise leurs recommandations,
  Synthèse de réponse par la MO : *« Ces préconisations pourront être intégrées, le cas échéant, dans les annexes du PLUi. »*

- ✓ **Le Réseau de transport de Gaz** (GRT gaz) souhaite que ses recommandations et ses prescriptions soient mises à jour et intégrées dans le règlement du PLUi d'une part et d'autre part il n'expose pas d'impact entre les différents OAP et son réseau,
  Synthèse de réponse par la MO : *« Ces préconisations pourront être intégrées, le cas échéant, dans les annexes du PLUi. »*

**Les PPA et OPA consultés par le CE en absence d'avis ou pour complément d'explication de leur AVIS :**

- ✓ **Le Réseau de transport électrique Nord** (RTE Nord) entre autres recommandation émet la mise garde de l'incompatibilité de préservation des Espaces Boisés Classés (EBS) avec les contraintes tracées de couloir pour ses lignes,
  Synthèse de réponse par la MO : *« Ces préconisations pourront être intégrées, le cas échéant, dans les annexes du PLUi. Elle rappelle l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme relatif au classement EBC, qui n'interdit pas le passage de réseau, sous condition de non atteinte à la conservation du boisement. Dans le cadre d'une future révision, RTE sera consulté au titre des Personnes Publiques Associées »*

- ✓ **La DDTM**, Précise les enjeux du territoire de la CCPO, et attire l'attention concernant l'OAP « Ferme Trouille » sur les problèmes d'accès de ce site depuis la rue de Gulzelin ainsi que le report de trafic vers la rue du Tonkin et de l'impasse A. Ledent,
  Synthèse de réponse par la MO : *« La desserte du site sera traitée afin de ne pas reporter de trafic vers la rue du Tonkin et l'impasse Ledent. »*

- ✓ **Les Eaux de Calais,** attire l'attention sur la STation d'EPuration (STEP) qui présente régulièrement des surcharges liées aux évènements météorologiques.
  Synthèse de réponse par la MO : *« Les difficultés de fonctionnement de la STEP liées aux afflux d'eaux pluviales sont bien identifiées ».*

- ✓ **Le Syndicat Mixte du Pays du Calaisis (SyMPaC),** confirme que le SYMPAC est en charge de la révision du SCOT, à ce titre il ne formule pas de remarques aux évolutions envisagées, et demeure compatible avec le SCOT. Par ailleurs, il indique que les communes du Pays de Bonningues, bénéficiant du PLUI de la CCPO, sont dans le

champ de compétence de « Grand Calais Terres et Mers » en conséquence elles ne sont pas concernées par la modification.
Synthèse de réponse par la MO : De ces positions du SyMPaC le CE n'a pas sollicité de réponse à la MO,

- ✓ **Le Syndicat Intercommunal Région Andres** (SIRA)**,** non repris dans la liste des PPA consulté au titre du gestionnaire de réseaux eau potable et assainissements.
  Le SIRA lever les doutes quant à l'efficience des infrastructures et réseaux d'eau et de défense incendie ainsi que d'assainissement, ceux-ci ont fait l'objet récemment d'une mise en conformité.

### 7.5.2 Synthèse des 56 contributions publiques qui ont généré 67 observations :

De ces observations exploitables, 5 thématiques récurrentes ont pu être ressorties et quantifiées en nombre d'avis :

- Projet STECAL sur Campagne les Guînes : 3
- Projet OAP Ferme Trouille : 4
- Modification Règlement : 6
- Suppression de réserves foncières : 1
- Consultation pour renseignement : 15

- Émission hors sujet de l'enquête : 38

*(Cf. Chapitre **L.3**. « Annexe 3 - PV de clôture » du **Volume III** ANNEXES),*

- ✓ **Projet STECAL sur Campagne les Guînes**, doléances d'un contributeur (particulier) voisin du projet sur l'impact du projet pour son environnement, sa tranquillité, la réfaction en valeur de son bien.
  Synthèse de réponse par la MO : « *Ce STECAL a été délimité de manière à limiter au maximum les nuisances. Le porteur de projet a apporté toutes les précisions utiles et l'importance d'éviter toute source de nuisance. »*

- ✓ **OAP « Ferme Trouille** », un contributeur (Organismes de Gestion de l'Enseignement Catholique) voisin du projet sollicite la prise en compte de l'accès aux parcelles enclavées pour activités agricoles,
  Synthèse de réponse par la MO : « *Le chemin cadastré AI 39 appartient à la commune de Guînes, elle précise qu'il restera en l'état, en dehors de toute future création de voie d'accès. »*

- ✓ **Modification du Règlement, observations de divers contributeurs :**
  - Un promoteur fait état d'anomalie de prescriptions sur la commune de Hardinghen, les zones 1AU couvrant l'OAP n°11, recul d'implantation des façades avec baies de 4m à 3m (densification de l'espace).
    Synthèse de réponse par la MO : « *Ces points seront rectifiés avant approbation, en concertation avec la commune d'Ardres,*

  - Un exploitant agricole attire l'attention vis-à-vis des dérogations accordées pour non-respect les distance de recul entre habitations et exploitations agricoles (contraintes d'élevage et règles de réciprocité),
    Synthèse de réponse par la MO : *« la réglementation des ICPE impose 100 mètres d'éloignement entre installations agricoles et habitations occupées par des tiers. Le principe de réciprocité posé par l'article L. 111-3 du code rural implique la même règle vis-à-vis des bâtiments agricoles en place. La MO rappelle que ces distances d'éloignement sont destinées à préserver les tiers des nuisances d'élevage d'une part et d'autre part protéger les éleveurs en réduisant les risques de contentieux. »*

- Un Maire de commune liste les divergences aux articles prescriptifs visant : des erreurs matérielles, des prescriptions peu restrictives, l'harmonisation d'écritures, enfin sur les promesses en réunion communautaire,
  Synthèse de réponse par la MO : *« Ces points avaient été abordés lors des travaux préparatoires (comité de pilotage) à la modification. Ils seront rectifiés avant approbation du PLUi »*

- Un particulier attire l'attention sur le zonage de la commune de Bainghen du constat : de divergences entre les zonages et la réalité du terrain, d'absence d'identification d'ouvrages ou infrastructures publiques, d'identification d'unités foncières à classer ou déclasser.
  Il souhaite l'éclaircissement sur l'action de l'Établissement Public Foncier (EPF) dans l'achat de parcelles agricoles, de son occupation par « des caravanes » non autorisées.
  Synthèse de réponse par la MO : *« prend acte de cette contribution qui servira à alimenter une future révision du PLUi. Informe que le pétitionnaire a reconnu son erreur d'interprétation du prix d'achat par l'EPF (entre 10 et 20 € du m²) »*

✓ **Suppression de réserves foncières,** Un particulier conteste sur la commune de Guînes le classement d'un ensemble foncier situé en centre village repris en zonage « fond de vallée NV »,
Synthèse de réponse par la MO : *« Le zonage Nv est appliqué de manière indifférenciée sur le territoire de la CCPO. A ce titre la MO rappelle que l'enjeu du fond de vallon à préserver est prescrit au PLUi. »*

✓ **Consultation pour renseignement :** ce type de contribution n'appelle aucun commentaire,

✓ **Émission hors sujet de l'enquête :** ces observations présentent des demandes d'ouverture à l'urbanisation de parcelles. Ce type d'observation ne peut être prise en compte dans le rapport et les conclusions avec avis du CE dans le cadre d'une procédure « modification de droit commun ».
Toutefois ces observations à la demande de la Maitrise d'ouvrage lui sont soumises pour mémoire dans le PV de clôture d'enquête. En effet elle souhaite stimuler le public qui a fait l'effort de se manifester d'une part et d'autre part apporter les éléments de réponses aux doléances du public.

### 7.5.3 Synthèse des questions du Commissaire Enquêteur (CE) avec les réponses de CCPO :

Le CE a présenté ses observations suggérées par l'étude et l'analyse du dossier sur la cohérence d'interprétation entre certains documents, et sa compréhension des articles prescriptifs. Certaines observations ont été exprimer en réunion (cf. « Réunion CE-MO n° MOCE03 du 7 Novembre 2022 ») d'autres sont apparues pendant l'enquête
*(Cf. Chapitre **L.4**. « Annexe 4 - PV de clôture » du **Volume III** ANNEXES),*

➢ **Le document n°3 « programmation d'Orientations et d'Actions (POA) ainsi que Opérations Aménagements Programmés (OAP) »**

A la question portant la mise en valeur les modifications apportées, La MO a répondu : *« les éléments modifiés seront mieux identifiables dans le document qui sera approuvé ».*

➢ **Le document n°5 « Règlement »**
Aux questions portant sur la cohérence d'écritures entre les trois documents : « notice explicative », « Tableau synthèse du règlement », « Règlement » :

**Zone 1AU article 3, point 2**

La MO a répondu : « *Il s'agit d'un oubli dans le règlement écrit. Il faut bien entendre « 3 mètres ». Ce point est d'ailleurs en lien avec les contributions 14, 15, et 57. Cela sera corrigé lors de l'approbation de la modification.* »

**Zone UD article 4, point 4**

La MO a répondu : « *Il s'agit d'un oubli dans le règlement écrit. Ce point est d'ailleurs en lien avec la contribution 57. Cela sera corrigé lors de l'approbation de la modification,* »

- **Aux questions portant sur la cohérence d'interprétation,** de certains articles posent question dans leurs interprétations :

**Zone A article 1, point 2**

La MO a répondu : « *ce point est en lien avec l'avis émis par la Chambre d'Agriculture, en tant que Personne Publique Associée. Cette écriture n'a pas vocation à permettre « plus » de construction. La nouvelle écriture vient juste préciser la règle selon qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur le site.*
*Car il convient malgré tout de cadrer les possibilités de réaliser des maisons d'habitation en zone agricole.* »
Le CE prend acte de cette réponse : il rappelle le besoin de clarifier l'écriture tel que précédemment exprimé dans l'alinéa PPA « Chambre d'agriculture »,

**Zone UA article 3, point 1**

La MO a répondu : « *La hauteur des annexes autorisées en fond de jardin a été jugée insuffisante, car il était difficile de réaliser une toiture à 2 versants avec une pente adaptée. C'est pourquoi en zone urbaine la hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres.* »

**Zone UA article 3, point 2 alinéas A et B :**
**Zone UB article 3, point 2 :**
**Zone UD article 3, point 2 alinéas A et B :**
**Zone AU article 3, point 2 alinéas A et B :**

La MO évoque pour ces 4 articles (ajouts de prescriptions) : « *les éléments modifiés seront mieux identifiables dans le document qui sera approuvé* »

**Zone AU article 3, point 5**

Portant sur la hauteur maximale des éléments dit technique,
La MO a répondu : « *Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification ».*

**Zones UA, UB, UE, UH, 1AUh, 2AU article 4, point 5**

**Le premier alinéa suggère** une restriction dans la modulation de hauteur des clôtures qui pourrait contraindre les occupants à une privation d'intimité notamment pour ceux dont les habitations sont dotées de larges baies et ou ceux qui disposent d'une terrasse en façade
La MO a répondu : **«** *Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification.* »

**Le second alinéa suggère** la mise à disposition d'espace pour le dégagement de visibilité aux carrefours, cet article générique, ne s'adapte pas à des configurations de la largeur d'assiette des voiries et leurs dépendances ni de la signalisation « code de la route » (priorité à droite, balise, stop),

La MO a répondu : **«** *cette remarque pose la question de la portée effective de cette disposition du règlement écrit. Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification. »*

**Zones 1AUh article 4, point 5**

« Les murets de soutènement seront autorisés, selon le dénivelé du terrain naturel, sur une hauteur maximale de 60 cm. »

La MO a répondu : **«** *Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification. »*

**Zones UA, UB, UD article 4, point 3**

« Les toitures doivent rester ou être à versant. Elles se composeront au minimum de deux versants. La pente des versants sera comprise entre 35° et 60°. Toutefois, les toitures du type « mansard » ne sont pas concernées par cette règle »

La MO a répondu : **«** *cette remarque relative à la commune d'Ardres. Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification ».*

**Zones UA, article 6, point 1**

Cet article suggère que les projets de logement ne pouvant être dotés de place de stationnement pourraient bénéficier de l'usage des place ou parcs publics ouverts à l'ensemble de la population, soit par privatisation ou par concession. Il semble pertinent à ce stade de prescriptions d'afficher les modalités de gestion « Délégation Service Public » à la population ainsi qu'aux futurs promoteurs.

La MO a répondu : **«** *en cohérence avec le PADD du PLUi, les élus ont souhaité distinguer la problématique de gestion du stationnement sur la ville de Guînes de celle des autres communes. À Guînes, il s'agit de pouvoir limiter la division des habitations du cœur de ville en plusieurs petits logements. Ce souhait qui ambitionne d'améliorer la gestion du stationnement aux abords de l'hyper centre de Guînes.*

*Sur les autres communes, à l'inverse, pour favoriser la réhabilitation des demeures des centres-villes et villages il convient que le stationnement ne constitue pas un frein. »*

Le CE prend acte de cette réponse : il constate l'absence de position de la MO sur l'aspect acquisition ou concession de places de stationnement dans l'espace public ?

**Zones At et Nt, article 3, point 2**

Une ambiguïté dans la recherché des articles est à lever en effet sauf dans l'article A.1 et N.1, il n'est pas fait allusion à la notion de : At et Nt,

La MO a répondu : « *Effectivement, en pages 186 et 206 du règlement écrit, il y aura une correction à apporter avant approbation de la modification. Cette remarque est en lien avec la contribution n°57 »*

**Zones At et Nt, article 3, point 5**

Ces alinéas suggèrent une restriction dans la nature même des « constructions insolites en zone agricole et naturelle à vocation touristique » la hauteur limitée à 5m (sous-entendu depuis le sol naturel) réduit la possibilité d'implantation de cabane dans les arbres notamment dans le cadre d'un parcours type « accrobranche ».

La MO a répondu : « *La modification du règlement prévoit explicitement la possibilité de réaliser une cabane dans les arbres.*

*Toutefois les modalités pratiques de calcul de la hauteur de ces constructions en surplomb. Le règlement écrit, dans sa rédaction actuelle, prend comme point de repère le terrain naturel avant travaux. Une démarche sera à conduire afin de pouvoir imaginer que l'arbre, support de la cabane, puisse constituer le terrain naturel.*

*Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification. »*

**Zones At et Nt, article 3, point 6**

« Les constructions à usage d'habitat de loisirs (calculé à la parcelle). »
Cet alinéa suggère une restriction à la parcelle, est-il question de la parcelle cadastrale ou de l'unité foncière ?
La MO a répondu : « *Il est bien question de la parcelle cadastrale. La plupart des parcelles sont de petites unités* »

**Zones At et Nt, article 4, point 4**

« Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, cette dernière devra s'intégrer et s'harmoniser avec les constructions environnantes. »
Cet alinéa suggère un arbitrage qu'en est-il exactement ?
La MO a répondu : « *La notion d'harmonie est effectivement assez subjective par définition. Elle pose bien souvent des difficultés d'appréciation en termes d'instruction des autorisations d'urbanisme car il arrive que le projet soit envisagé au sein d'un secteur où les toitures environnantes présentent de multiples formes et couleurs. Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification.* »

**Zones N, article 1, point 2**

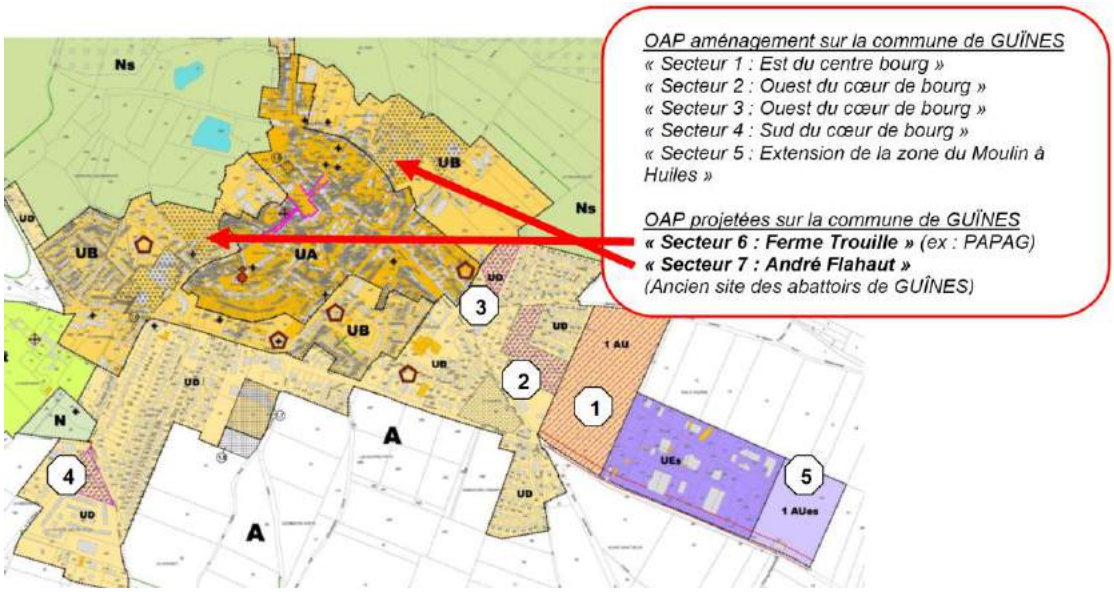
« L'extension des constructions existantes à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à usage d'activités économiques et/ou touristiques (existantes ou suite à un changement de destination), sous réserve que l'extension ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à date d'approbation du PLUI. »
Cet alinéa parait difficile à interpréter, un exemple pourrait aider à sa lecture.
La MO a répondu : « *Cette disposition sera supprimée car selon les dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».*
*Le code ne permet pas de telles extensions pour les projets usage d'activités économiques e/ou touristiques*
*Ce point avait été soulevé par la DDTM dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées.*
*C'est pour donner suite à cette remarque qu'un projet de STECAL a été délimité sur la commune de Campagne les Guînes. »*

**Autres anomalies constatées**

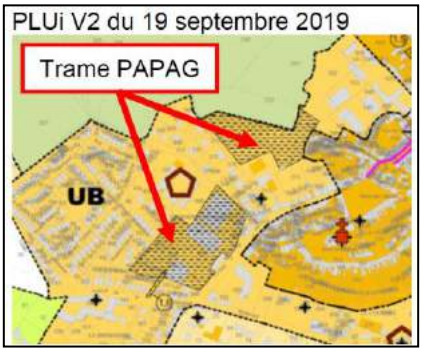
Le « plan de zonage Pays de GUINES plan ½ » présente les modifications de trame et de zonage correspondant au document n°3 « programmation d'Orientations et d'Actions (POA) ainsi que Opérations Aménagements Programmés (OAP) ».

- La numérotation des OAP suscite des ambiguïtés, le « document n°3 » liste 16 secteurs « OAP aménagement » identifiées dans le PLUI v2 de façon ordonnée sur le territoire de la CCPO et non par commune. Le « documents n°3 - modification v2 » introduit 2 nouvelles OAP secteur 6 et 7, numérotations déjà attribuées. Une nouvelle numérotation sera recherchée pour clarifier la situation.

- L'absence de trame OAP « aménagement » sur le plan de zonages pour les secteurs OAP 1 et OAP 5 visible sur l'extrait du plan ci-après :



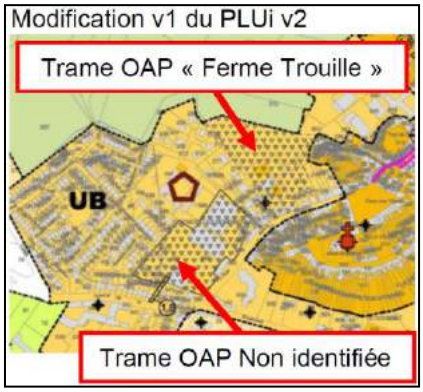

- L'indentification d'une trame OAP non justifiée :




Pour mémoire le PLUi v2 prévoyait que « *Un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global est mis en place dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et permettra de disposer du temps nécessaire à la réflexion, incluant le site de l'entreprise « la Flandre » ainsi qu'une partie du site de la « Ferme Trouille* ».

La modification du PLUi v2, prévoit la disparition du « PAPAG » des deux sites par la création d'une OAP « secteur 6 : Ferme Trouille » sur la totalité de son site.

Nous constatons que : la trame PAPAG a été supprimé, la trame OAP est présente sur l'ensemble du site « secteur 6 : Ferme Trouille » ainsi qu'une trame OAP sur le site de « l'entreprise Flandre » non identifiée dans le document n°3 précité.




## 7.6 Réserves et où recommandations

Le sous chapitre précédent « Opposition majeure et difficultés particulières » présente un condensé de l'avis des PPA ou OAP ainsi que les observations du public recueillies par la CE avant et pendant la période d'enquête. L'ensemble des remarques associées à l'étude des documents du dossier d'enquête par le CE n'apporte pas de contestations majeures, qui pourraient suggérer des motifs nécessitant des contraintes.

Toutefois le rapprochement de la synthèse « avis PPA et contributions du public » avec les réponses de la CCPO ont mis en évidence un certain nombre de points à développer et assainir avant l'approbation finale du « projet de modification ».

Néanmoins les points en litige doivent être élucider pour l'approbation du PLUi v2 avec la modification v1, à ce titre une **liste de recommandations apparaitra dans « l'avis du CE »** :

- ✓ Lancer la procédure de révision du PLUi,
- ✓ Renuméroter les nouveaux sites OAP sur la ville de GUÎNES,
- ✓ Remédier aux erreurs matérielles apparues pendant l'enquête, tel que le zonage OAP du site FLANDRE,
- ✓ Mieux encadrer la définition d'accès pour l'AOP « ferme trouille »,
- ✓ Prendre en compte la saturation de la STEP pour les OAP et autre PC sur GUÎNES,
- ✓ Compléter la spécificité du projet en « STECAL » vis-à-vis des riverains,
- ✓ Mieux expliciter les articles prescriptifs du règlement pour :
  - Zone A-1 point 2, **relatif à la création de logement en milieu agricole,**
  - Zone 1AU-3 point 2, **relatif à la modification de distance de recul,**
  - Zone UD-4 point 4, **relatif au traitement des façades et toiture « *En sus, sur la ville de Ardres : »* à compléter,**
  - Zones UA-3 point 5, UA, UB, UE, UH, 1AUh, 2AU article 4, point 5 **relatif aux hauteurs de clôture à faire arbitrer par les Élus,**
  - Zone 1AUh-4 point 5, **relatif à la hauteur des murets de soutènements,**
  - Zones UA-6 point 1 **relatif à la définition d'acquisition ou mise en concession de places de stationnement de l'espace public,**
  - Zone At et Nt-3 point 5 **relatif à la réalisation de constructions insolites,**
  - Zone At et Nt-4 point 4 **relatif à la nature de matériaux des constructions,**
  - Zone N-1 point 2 relatif à la mise à jour de l'article suivant le code de l'urbanisme,

# 8 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'avis du commissaire enquêteur (CE) reposent sur ses conclusions relatives aux différentes étapes de la procédure d'enquête et aux éléments évoqués supra.

Le CE a pris en compte pour émettre son avis les aspects favorables :

- ✓ Du retour d'expérience de la CCPO pour « l'application du règlement PLUi » qui suscite des modifications, Le CE a noté les modifications réglementaires et graphiques,
- ✓ Du besoin de développement économique par l'officialisation d'un projet STECAL, sur la commune de Campagnes les Guînes, le CE a constaté l'avis positif de la CDPENAF,
- ✓ Des formalités prescrites par arrêté du Président de la CCPO en date du 3 Novembre 2022 portant organisation de l'enquête publique, celles-ci ont été remplies.
- ✓ De l'analyse critique des services publics compétents et d'une concertation avec les contributeurs publics et associatifs. Dont l'AVIS de la MRAe et de la CDPENAF,
- ✓ De la publicité efficiente relative à l'enquête publique,
- ✓ D'un déroulement d'enquête satisfaisante, dans de bonnes conditions. Chacun a pu prendre connaissance du dossier, y compris hors de la présence du commissaire-enquêteur. À ce titre le CE ne formule aucune observation au sujet du déroulement de l'enquête. Aucun fait n'a entaché la régularité dans l'organisation ou le déroulement de l'enquête, celle-ci s'est déroulée normalement,
- ✓ D'une modeste mobilisation du public, néanmoins elle a apporté une abondance d'observations et remarques relatives aux thèmes pour donner un éclairage significatif

de la vision des contributeurs. Toutefois le CE a identifié un grand nombre de contributions avec doléances hors sujet de la procédure de modification du PLUi.

- ✓ D'un projet de modification du PLUi compatible avec le SCOT.
- ✓ Du mémoire en réponse de la CCPO qui met en évidence un certain nombre de points à développer et assainir avant l'approbation finale du « projet de modification ». Le CE en a pris acte.

Le CE a identifié pour émettre son avis un certain nombre de pistes d'améliorations à mettre en œuvre pour faciliter la compréhension réglementaire des documents ainsi que de répondre aux attentes des PPA :

- ✓ D'intégrer les orientations du « projet centre bourg de la ville de Guînes » nécessitant la transformation en partie de la servitude PAPAG en OPA « ferme Trouille » ainsi que la création d'une OPA « rue Narcisse boulanger, salle André Flahaut », Le CE à confronté cette volonté avec les remarques de la DDTM et du PNR-CPO,
- ✓ De son analyse du dossier d'enquête, qui ont suscité des remarques sur certains articles du règlement, ainsi que la sollicitation de la Chambre d'agriculture,

Le CE pour émettre son avis a pris acte des réponses de la CCPO, elles ont mis en évidence un certain nombre de points qui seront développés et assainis avant l'approbation finale du « projet de modification ».

Le CE pour émettre son avis n'a pas identifié de point réellement négatif ou ayant un caractère rédhibitoire pour la population qui lui justifierait d'émettre un « avis défavorable » ou « un avis avec réserves ». Par ailleurs s'impose à la CCPO dans les toutes prochaines années la révision du PLUi pour devenir compatible avec le SCOT (en cours de révision), cette procédure sera l'occasion de faire un bilan de l'action des modifications apportées au PLUi ainsi que d'apporter à la population les réponses à ses doléances restées en suspens.

Au regard de ce qui précède et les éléments développés dans ses conclusions motivées :

**Nous émettons un avis favorable**

Au projet relatif de Modification de droit commun N°1,

Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 (PLUi-v2) de la CCPO.

**Cet avis sans réserve sera néanmoins assorti de sept recommandations**, dont le dernier détail sur les articles prescriptifs à compléter. **Ces recommandations sont détaillées dans le sous chapitre précèdent « 7.6 - Réserves et où recommandations »,**

Conformément au chapitre 6 de l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Opale en date du 3 novembre 2022 portant organisation de l'enquête publique, les dossiers mis à l'enquête, les registres, le rapport « volume I » ainsi que les conclusions motivées avec avis du CE « volume II », accompagnées des pièces en annexe « volume III » sont transmis à la Communauté de Communes du Pays d'Opales ce jour.

**Cette page n° 69 clos nos « Conclusions Motivées et Avis du Commissaire Enquêteur »** sur le projet « Modification de droit commun N°1, du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 » pour le compte de la Communauté de Communes du Pays d'Opale.

CONDETTE le 5 Février 2023.

Le Commissaire enquêteur,

Mr PERET Daniel

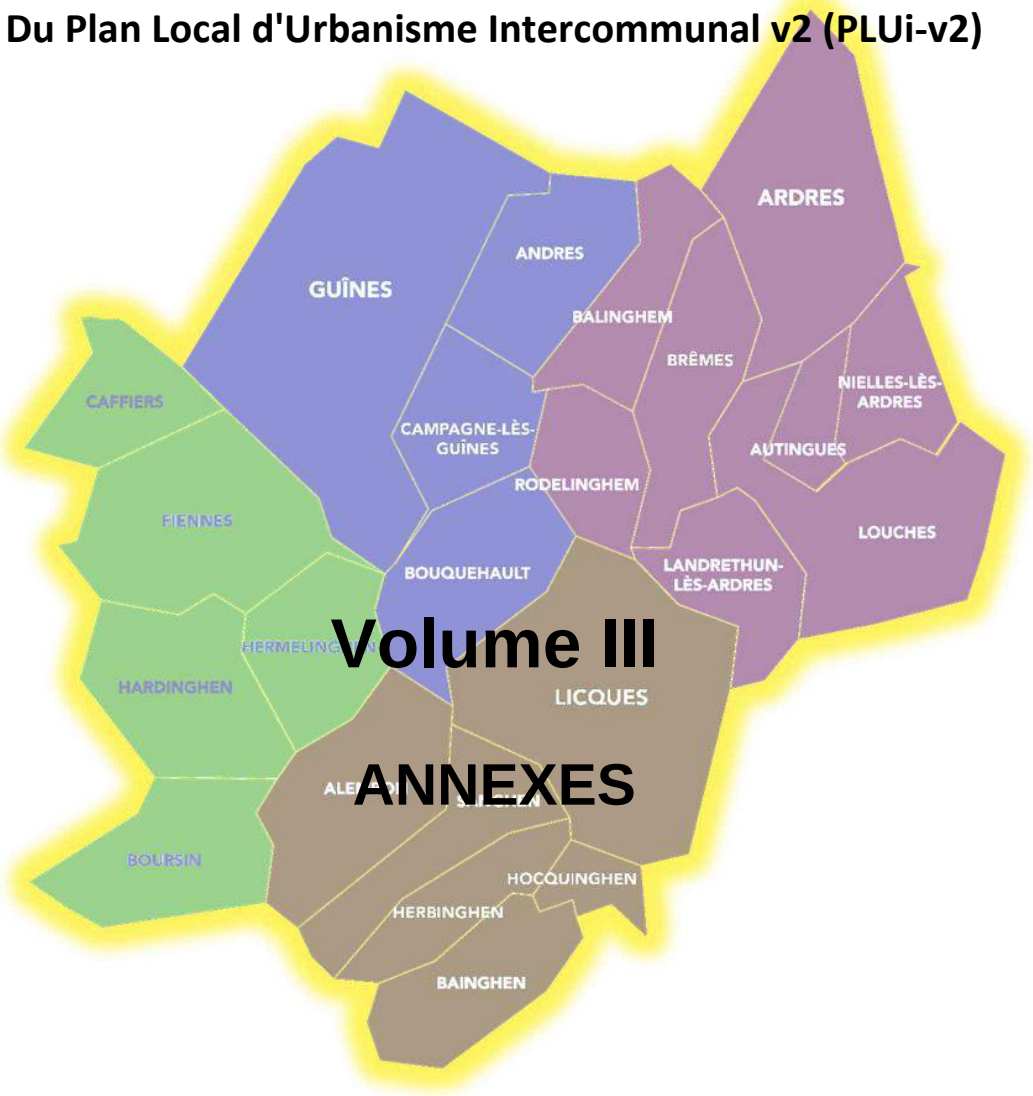
Document modifié le 28 février 2023

**PRÉFECTURE DU PAS DE CALAIS**

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'OPALE

## ENQUÊTE PUBLIQUE

## Projet de Modification de droit commun N°1, Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 (PLUi-v2)




# Volume III

# ANNEXES

| | |
|---|---|
| **Décision du Tribunal Administratif de Lille :** | **N° E22000104 / 59 en date du 22 aout 2022** |
| **Enquête publique :** | **Du Lundi 21 novembre 2022 au Mardi 6 janvier 2023** |
| **Arrêté d'organisation de l'enquête :** | **N° 2022-31 du Président de la CCPO, en date du 3 novembre 2022** |
| **Siège de l'enquête** | **Hôtel communautaire, 9 avenue de la Libération 62340 GUINES** |
| **Commissaire Enquêteur** | **Monsieur PERET Daniel** |

**Rapport établi par le commissaire enquêteur le 5 Février 2023**

Remarque préalable,

Le présent rapport et avis du Commissaire Enquêteur se présente en 3 volumes :

- Le rapport (chapitres 1 à 6), de la page 1 à 55
- Les conclusions et avis (chapitre 7 à 8), de la page 56 à 68
- Les annexes (chapitre A à M), de la page 69 à 280

Ces documents, même s'ils sont proposés en 3 parties séparables pour en faciliter la lecture, sont indissociables :

- **Le volume I** « rapport » explicite la procédure, l'enjeux du projet et les faits survenus durant l'enquête,
- **Le Volume II** « conclusions avec avis » analyse et commente les observations recueillies au cours de l'enquête du point de vue Commissaire Enquêter qui exprime son avis motivé,
- **Le volume III** « les annexes » fournissent les documents échangés ou complémentaires voir explicatifs ainsi qu'un lexique des sigles utilisés.

# SOMMAIRE
# (Volume III -ANNEXES du RAPPORT d'Enquête Publique)

## TABLE DES MATIÈRES

***A. LEXIQUE ET SIGLES ..... 73***

***B. CHRONOLOGIE ET GENÈSE DU PLUi CCPO v1, ..... 76***

***B.1. Chronologie et genèse de la CCPO, ..... 76***

***B.2. Chronologie et genèse du projet de modification v1 du PLUi v2 CCPO : ..... 77***

***C. COMMENTAIRE EXPLICATIF AUX ARTICLES DES CODES ..... 79***

***D. PRESENTATION DETAILLEE DES PIECES DU DOSSIER D'ENQUÊTE ..... 87***

***D.1. Le document « Notice explicative » ..... 87***

***D.2. Le « Règlement écrit du PLUIv2 » document modifié, ..... 88***

***D.3. La « Programmation d'Orientation incluant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),» document modifié, ..... 89***

***D.4. Le document « STECAL » ..... 89***

***E. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE ..... 90***

***E.1. Désignation du commissaire enquêteur ..... 90***

***E.2. Arrêté d'ouverture de l'enquête ..... 91***

***E.3. La préparation de la procédure ..... 96***

E.3.1. Compte rendu de réunions n°1 « MOCE01 » ..... 96

E.3.2. Compte rendu de réunions n°2 « MOCE02 » ..... 102

E.3.3. Compte rendu de réunions n°3 « MOCE03 » ....108
E.3.4. Compte rendu de réunions n°4 « MOCE04 » ....120
E.3.5. Compte rendu de réunions n°5 « MOCE05 » ....123
E.3.6. Compte rendu de réunions n°6 « MOCE06 » ....126

***F. ANNONCES LEGALES D'OUVERTURE D'(ENQUËTE....131***

***F.1. La Voix du Nord en date du 5 novembre 2022,....131***

***F.2. Nord Littoral en date du 5 novembre 2022,....132***

***F.3. La Voix du Nord en date du 25 novembre 2022,....133***

***F.4. Nord Littoral en date du 25 novembre 2022,....134***

***G. AFFICHAGE LEGAL D'OUVERTURE D'ENQUÊTE....135***

***G.1. AVIS d'affichage....135***

***G.2. Affichages légaux sur sites officiels....136***

G.2.1. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Alembon, ....137
G.2.2. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Andres, ....137
G.2.3. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Ardres, ....138
G.2.4. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Autingues, ....138
G.2.5. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Bainghen, ....139
G.2.6. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Balinghem, ....139
G.2.7. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Bouquehault, ....139
G.2.8. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Boursin, ....140
G.2.9. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Bremes, ....140
G.2.10. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Caffiers, ....140
G.2.11. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Campagne-lès-Guines, ....141
G.2.12. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Fiennes, ....141
G.2.13. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Hardinghen, ....142
G.2.14. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Herbinghem, ....142
G.2.15. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Hocquinghen, ....142
G.2.16. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Landrethun, ....143
G.2.17. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Licques, ....143
G.2.18. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Louches, ....143
G.2.19. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Nielles, ....144
G.2.20. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Rodelinghem, ....144
G.2.21. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Sanghen, ....144
G.2.22. Affichage officiel de l'enquête public site OAP « Ferme Trouille » sur Guînes, 145
G.2.23. Affichage officiel de l'enquête public Mairie site OAP « Salle Flahaut » sur Guînes, 145
G.2.24. Affichage officiel de l'enquête public site « STECAL » sur Campagne-lès-Guines, 146

***G.3. Affichages complémentaires....146***

G.3.1. Affichage complémentaire sur aire de covoiturage de Guînes, ....146
G.3.2. Affichage complémentaire sur Parking vélos de Guînes, ....147
G.3.3. Affichage complémentaire sur Maison de Pays d'Hardinghen, ....147

***H. AUTRES FORMES DE PUBLICITÉ DÉMATÉRIALISÉE....148***

***H.1. Article de presse VDN du 6 décembre 2022....148***

***H.2. Dématérialisée Site Internet d'accueil de la CCPO....148***

***I. COLLECTE DES CERTIFICATS D'AFFICHAGE LÉGAL....149***

***J. COMPTE-RENDUS DES PERMANENCES CE....156***

*J.1. Compte rendu de permanence n°1 ..... 156*
*J.2. Compte rendu de permanence n°2 ..... 158*
*J.3. Compte rendu de permanence n°3 ..... 160*
*J.4. Compte rendu de permanence n°4 ..... 162*
*J.5. Compte rendu de permanence n°5 ..... 164*
*J.6. Compte rendu de permanence n°6 ..... 166*
*K. PV DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ..... 168*
*K.1. Annexe 1 - PV de clôture ..... 172*
*K.2. Annexe 2 - PV de clôture ..... 179*
*K.3. Annexe 3 - PV de clôture ..... 181*
*K.4. Annexe 4 - PV de clôture ..... 192*
*K.5. Annexe 5 - PV de clôture ..... 197*
*L. MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA CCPO ..... 197*
*L.1. Annexe 2 - mémoire en réponse MO avec commentaires CE ..... 198*
*L.2. Annexe 3 - mémoire en réponse MO avec commentaires CE ..... 201*
*L.3. Annexe 4 - mémoire en réponse MO avec commentaires CE ..... 214*
*L.4. Annexe 5 - mémoire en réponse MO avec commentaires CE ..... 222*

# A. LEXIQUE ET SIGLES

| Sigle, Acronyme | Définition dans le document |
|---|---|
| **ABF** | Architecte des Bâtiments de France |
| **BE ou mo** | Bureau d'Étude et où maitre d'œuvre (mo) en charge du dossier |
| **CAUE** | Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement |
| **CCI** | Chambre de Commerce et d'Industrie |
| **CCPO** | Communauté de Communes Pays d'Opale |
| **CCSOC** | Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calaisis (fusionnée avec la CAC) |
| **CCTP** | Communauté de Communes des Trois-Pays (fusionné avec la CCPO) |
| **CDCI** | Commission Départementale de Coopération Intercommunale |
| **CDPENAF** | Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers |
| **CE** | Commissaire Enquêteur |
| **CRPA** | Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture |
| **DDTM** | Direction Départementale des Territoires et de la Mer |
| **DOO** | Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT |
| **DP** | Déclaration Préalable |
| **DRAC** | Direction Régionale des Affaires Culturelles |
| **DREAL** | Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement |
| **EPCI** | Établissement Public de Coopération Intercommunale |
| **Grand Calais Terres et Mers** | Communauté d'Agglomération du Grand Calais Terres et Mers |
| **ha** | Unité de surface en hectare |
| **HLL** | Habitat Léger de Loisirs |
| **ICPE** | Installations Classées pour la Protection de l'Environnement |
| **ICPEa** | Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en matière agricole |
| **ICPEi** | Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en matière industriel |
| **INSEE** | Institut National de la Statistique et des Études Économiques |
| **MO** | Maitre d'Ouvrage du projets (Département du Pas de Calais) |
| **mo** | Bureau d'Étude et où maitre d'œuvre (mo) en charge du dossier |
| **MRAe** | Mission Régionale d'Autorité Environnementale |
| **OAP** | Orientations d'Aménagement et de Programmation |
| **PA** | Permis d'Aménager |
| **PADD** | Projet d'Aménagement et de Développement Durables |
| **PAPAG** | Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global |
| **PC** | Permis de Construire |
| **PDU** | Plan de Déplacement Urbain |
| **PLU** | Plan Local d'Urbanisme |
| **PLUi** | Plan Local d'Urbanisme Intercommunal |

| | |
|---|---|
| **PLUi v1** | Plan Local d'Urbanisme intercommunal première version (04 avril 2015) |
| **PLUi v2** | Plan Local d'Urbanisme intercommunal deuxième version (26 septembre 2019) |
| **PNR-CMO** | Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale |
| **POA** | Programmation d'Orientations et d'Actions |
| **POA** | Personnes et Organismes Associés |
| **PPA** | Personnes Publiques Associées |
| **PPRi** | Plan de Prévention des Risques Inondations |
| **PROJET** | Ensemble des adaptations à l'objet de l'enquête |
| **PV** | Procès-Verbal |
| **SAGE** | Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux |
| **SCOT** | Schéma de Cohérence Territorial. |
| **SDAGE** | Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux |
| **SPR** | Sites Patrimoniaux Remarquables |
| **SRCE** | Schéma Régional de Cohérence Territorial |
| **STECAL** | Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées |
| **STEP** | Station d'épuration |
| **STRADET** | Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Hauts-de-France |
| **TA Lille** | Tribunal Administratif de Lille |
| **VdN** | Voix du Nord (journal local) |
| **WEB** | Système hypertexte public fonctionnant sur Internet, communément appelé le Web ou Toile. |
| **ZDH** | Zone à Dominante Humide |
| **ZH** | Zone Humides |
| **ZIC** | Zone Inondées Constatées |
| **ZNIEFF** | Zone Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique. |
| **ZPPAUP** | Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager |

| Zonage | Définition du "REGLEMENT PLUi" |
|---|---|
| **U** | Zone urbaines |
| **UA** | Zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces |
| **UB** | Zone urbaine mixte, centre des villages, où des pôles de vie, tissu urbain enserré. |
| **UD** | Zone urbaine de faible densité, tissu urbain enserré. Habitat pavillonnaire, |
| **Udm** | Zone urbaine, habitat du marais de Guînes en terre Wateringues, |
| **UE** | Zone urbaine mixte, vocation économique, artisanales, ateliers, entrepôts, commerces de gros, services. |
| **Ues** | Zone urbaine mixte spécifique à Guînes, vocation économique, artisanales, ateliers, entrepôts, commerces de gros, services. |
| **UH** | Zone urbaine spécifique aux équipements publics. |
| **UJ** | Zone à vocation économique, destinée aux activités, industriel, artisanal, services qui gêneraient le voisinage. |

| | |
|---|---|
| **UT** | Zone à vocation touristique, destinée à recevoir des activités à vocation d'hébergement touristique, artisanal, récréatif. |
| **AU** | Zone à urbaniser |
| **1 AU** | Zone d'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation mixte |
| **1 AUe** | Zone d'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, non admissible en Zone urbaine mixte, vocation économique, artisanales, ateliers, entrepôts, commerces de gros, services. Zone mixte. |
| **1 AUEs** | Zone d'urbanisation future spécifique à Guînes |
| **1 AUh** | Zone d'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation d'équipements publics |
| **2 AU** | Zone d'urbanisation future à long terme, à vocation mixte, |
| **A** | Zone agricole, |
| **Ac** | Zone agricole au sein de laquelle les extensions de carrières sont possibles, |
| **Ae** | Zone agricole, reprenant les bâtiments existant à vocation d'activité économique en secteur agricole. |
| **As** | Zone à vocation agricole identifiée comme sensible, |
| **At** | Zone agricole au sein de laquelle on retrouve des activités d'hébergement touristiques. |
| **N** | Zone naturelles et forestières, |
| **Ne** | Zone naturelles et forestières, reprenant les bâtiments existant à vocation d'activité économique et/ou d'équipements en secteur naturel |
| **Nhl** | Zone naturelles et forestières, reprenant les constructions à usage d'habitat de loisirs existantes sur le territoire communautaire, |
| **Ns** | Zone à vocation naturelle identifiée comme sensible, |
| **Nt** | Zone naturelles et forestières, a été identifié, correspondant à Zone à vocation touristique correspondant au développement d'un projet touristique global ou reprenant une activité liée au tourisme, se trouvant en secteur naturel, afin de permettre sa pérennisation. |
| **Nv** | Zone naturelles et forestières, reprenant les secteurs naturels, situés en fond de vallon, |

# B. CHRONOLOGIE ET GENÈSE DU PLUi CCPO v1,

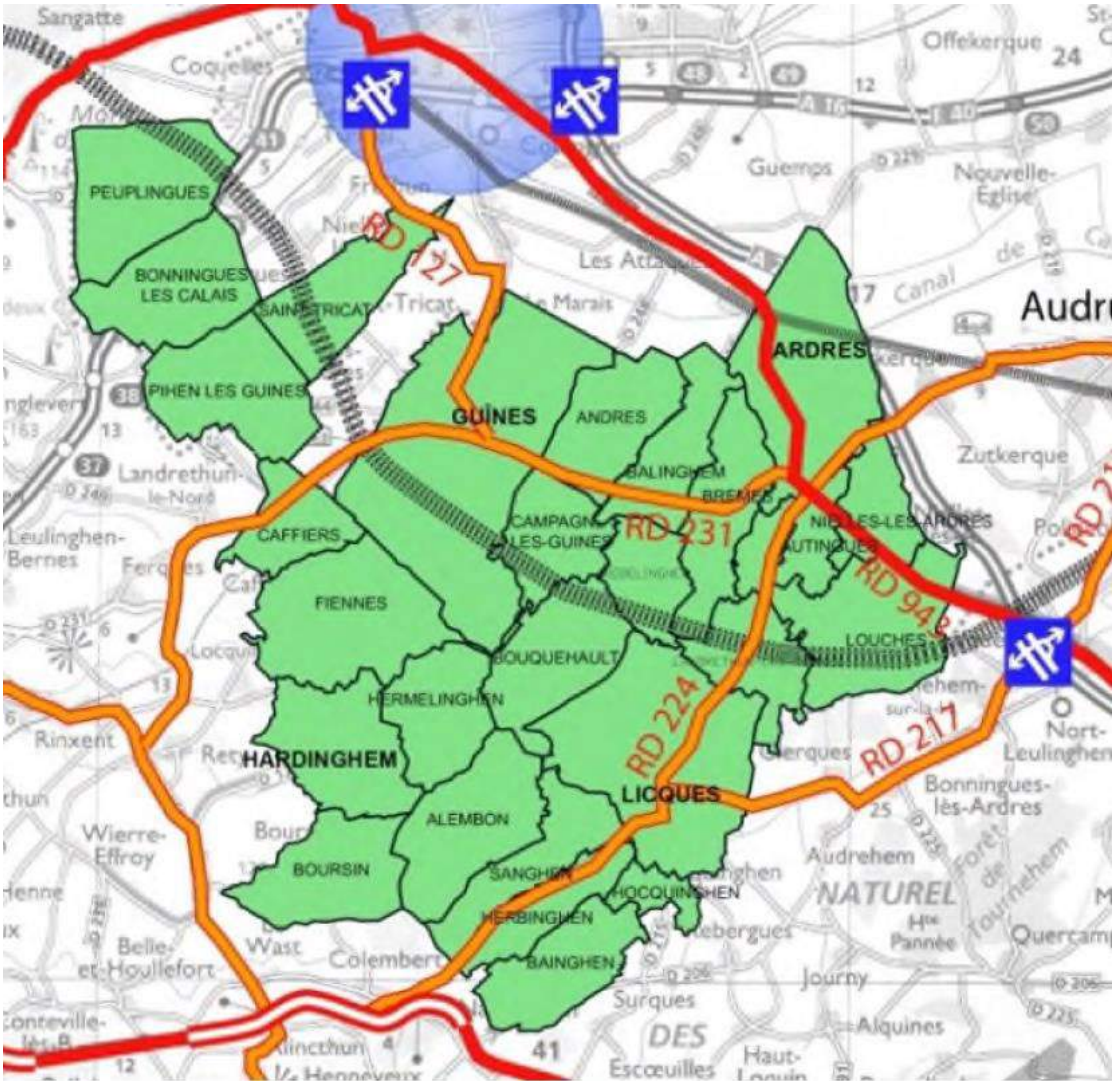
## *B.1. Chronologie et genèse de la CCPO,*

Le 26 septembre 2019 approbation par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes des Trois-Pays (CC3P), du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) v2. À cette époque la CC3P était compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, a sur l'ensemble de son territoire.

Ce nouveau plan d'urbanisme v2 était devenu nécessaire afin de prendre en compte l'évolution de la Communauté de Commune, pour mémoire :

- Janvier 2017, la CC3P intègre 4 communes de la Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calaisis (CCSOC) aujourd'hui dissoute. De ce fait la CC3P adopte une nouvelle dénomination « Communauté de Communes Pays d'Opale » (CCPO).

  La révision du PLUi v1 étant déjà engagé par la CC3P, elle s'étend maintenant sur l'ensemble des communes de son nouveau territoire.



- Janvier 2019 un recours engagé par l'agglomération Grand Calais Terre et Mer à l'encontre de l'arrêté préfectoral de fusion à contrains les communes de l'ex CCSOC de rejoindre l'agglomération.
- 26 septembre 2019 approbation du « PLUiv2 » applicable sur 27 communes repartie sur 5 Pays :
  - Pays d'Ardres (8) : Ardres, Autingues, Balinghem, Brêmes, Landrethun-lès-Ardres, Louches, Nielles-les-Ardres, Rodelinghem
  - Pays de Bonningues (5) : Bonningues-lès-Calais, Peuplingues, Pihen-lès-Guînes, Saint-Tricat,
  - Pays de Guînes (4) : Andres, Bouquehault, Campagne-lez-Guînes, Guînes,
  - Pays de Hardinghen (5) : Boursin, Caffiers, Fiennes, Hardinghen, Hermelinghen,
  - Pays de Licques (6) : Alembon, Bainghen, Herbinghen, Hocquinghen, Licques, Sanghen,

**Conséquences particulières d'application du PLUi v2,**

La chronologie des actions politiques étant différente de celle de la réglementation et des études, elle débouche sur une approbation du projet de PLUi v2 applicable sur un territoire de (27 communes) différent de celui de la CCPO (23 communes),

En 2019 la procédure d'approbation du projet de PLUi v2 était trop avancé pour prendre en compte le départ hors CCPO des communes du pays de Bonningue.

À ce titre les communes du pays de Bonningue sont toujours assujetties au PLUi v2 CCPO.

Depuis septembre 2019 la CCPO dispose d'un PLUi v2 approuvé, celui-ci n'a, pour le moment, connu aucune procédure d'évolution.

Le lancement par la CCPO de la procédure de modification v1 du PLUi v2 ne peut s'engager l'ensemble des 27 communes mais seulement sur les 23 communes composant la CCPO dont elle à la compétence à ce jour.

Les communes du pays de Bonningues sous gestion l'agglomération Grand Calais Terre et Mer se verront appliquer Le PLUi V2 non modifié dans l'attente de la révision du PLUi de l'agglomération Grand Calais Terre et Mer.

## *B.2. Chronologie et genèse du projet de modification v1 du PLUi v2 CCPO :*

**Informations issues des pièces du dossier d'enquête « prescription de la procédure » :**

**Le 15 octobre 2020,** par délibération, le Conseil Communautaire autorise le président de la CCPO à prescrire la modification du Plan local d'urbanisme intercommunal version 2(PLUi v2) en vue de :

- Intégrer les conclusions de l'étude centre bourg lancée par la ville de Guînes.
  - Sur le secteur situé en PAPAG au PLUi (devenant caduc) en vigueur : déclassement d'une partie de la « zone UB » et définition d'une OAP sur les secteurs situés en zone urbaine,
  - Sur le secteur situé à l'est de la rue Narcisse Boulanger, la modification vise à intégrer une opération d'aménagement et de programmation (OAP) destinée à désenclaver le secteur de la salle André Flahaut et à recomposer le quartier.

- Modification du règlement afin de clarifier certaines écritures et éviter les formules susceptibles d'interprétation,
- Modification du règlement sur les aspects extérieurs des constructions et abords,
- Modification du règlement sur les aménagements possibles (bassin, piscine, mare, …) afin de clarifier l'écriture et éviter les erreurs d'interprétation,
- Rectifier certaines erreurs matérielles (écrites ou graphiques),

**Le 19 Octobre 2020 (information complémentaire hors dossier d'enquête)**
Le COMITE DE PILOTAGE de la 1ere modification du PLUi v2 fait état page B. de l'analyse des requêtes issues de la consultation auprès de l'ensemble des maires :

- 9 communes ont fait part de demande concernant l'évolution du PLUI
- 20 requêtes concernaient :
  - Les OAP : 1
  - Le zonage : 7
  - Le règlement écrit : 12

**Le 26 octobre 2020,** le président de la CCPO prend un premier arrêté de prescription pour la procédure modificative du Plan local d'urbanisme intercommunal version 2(PLUi v2), cette modification portera sur la liste des modifications délibérée le 15 octobre par le conseil communautaire évoqué supra,

**Le 30 septembre 2021,** par délibération le Conseil Communautaire :

- Réexamine sa position sur l'engagement de la procédure prescrit dans l'arrêté n°20-37 du Président. Ce réexamen prend en compte les demandes intervenues depuis le 26 octobre 2020.
- Autorise le président de la CCPO à prescrire la modification du Plan local d'urbanisme intercommunal version 2(PLUi v2) en vue de : maintenir la liste des modifications délibérée le 15 octobre par le conseil communautaire évoqué supra d'un part et d'autre part d'ajouter :
  - La suppression d'emplacement réservé pour tenir compte de l'évolution des projets communaux,
  - D'intégrer un projet de développement économique et touristique sur la commune de Campagne les Guînes visant à réhabilité une demeure remarquable en zone naturelle,

**Une erreur matérielle est constatée dans la délibération du 30 septembre 2021, en seconde page la phrase ci-après est contradictoire dans le cadre d'une procédure modification :**

> Considérant en conséquence, que ces compléments n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision ni dans la procédure de modification dite de droit commun,

**La délibération du 9 décembre ci-dessous vient rectifier cette erreur :**

**Le 9 décembre 2021,** par délibération le Conseil Communautaire :

- Réexamine sa position sur l'engagement de la procédure prescrit dans l'arrêté n°20-37 du Président. Ce réexamen prend en compte les demandes intervenues depuis le 26 octobre 2020.
- Autorise le président de la CCPO à prescrire la modification du Plan local d'urbanisme intercommunal version 2(PLUi v2) en vue de : maintenir la liste des

modifications délibérée le 15 octobre par le conseil communautaire évoqué supra d'un part et d'autre part d'ajouter :

- La suppression d'emplacement réservé pour tenir compte de l'évolution des projets communaux,
- D'intégrer un projet de développement économique et touristique sur la commune de Campagne les Guînes visant à réhabilité une demeure remarquable en zone naturelle,

**Le 15 septembre 2022,** par délibération le Conseil Communautaire :

- Réexamine sa position sur l'engagement de la procédure prescrit dans l'arrêté n°20-37 du Président. Ce réexamen prend en compte les demandes intervenues depuis le 26 octobre 2020.
- Autorise le président de la CCPO à prescrire la modification du Plan local d'urbanisme intercommunal version 2(PLUi v2) en vue de : maintenir la liste des modifications délibérée le 15 octobre par le conseil communautaire évoqué supra d'un part et d'autre part d'ajouter :
  - La suppression d'emplacement réservé pour tenir compte de l'évolution des projets communaux,
  - D'intégrer un projet de développement économique et touristique sur la commune de Campagne les Guînes visant à réhabilité une demeure remarquable en zone naturelle,

**Pour mémoire :**

Le projet de modification de droit commun n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal version 2 (PLUi v2) a été arrêté le 26 octobre 2020 et a été porté à connaissance des Personnes Publiques Associés.

Cet arrêt de projet a été soumis à l'avis de l'ensemble des Personnes Publiques Associées conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme.

Cette phase étant achevée, le dossier de modification de droit commun n°1 du PLUi v2 arrêté peut désormais être mis en enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L153-19 du Code de l'Urbanisme :

L'enquête publique porte donc sur l'ensemble du projet de modification de droit commun n°1 du PLUi v2 arrêté le 26 octobre 2020 auquel sont joints les différents avis émis durant la phase de consultation et les propositions de réponses que souhaite apporter la CCPO.

Ce projet est maintenant soumis à enquête publique pour une durée de 43 jours, du lundi 21 novembre 2022 à 9h, au vendredi 6 janvier 2023 à 18h.

## C. COMMENTAIRE EXPLICATIF AUX ARTICLES DES CODES

Ce sous chapitre est apparu nécessaire pour s'imprégner de la procédure de la réglementation Boisement et de l'action des différents acteurs ainsi que le montage du dossier d'enquête

Rappeler les codes et les articles visés dans le dossier d'enquête :

Le document **« NOTICE »** fait référence au **Code de l'urbanisme relatif à :**

- **LA PROCÉDURE D'ELABORATION ; L153-31, L153-36,**
  **Le premier article**
  **Section « *Révision du plan local d'urbanisme* »**
  « *Stipule que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide entre autres de :*
  - *De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
  - *D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
  - *De créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

  **Le second article**
  « *stipule que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, **le plan local d'urbanisme est modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune **décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.** »*

- **L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTAL : R104-12, R104-23,**
  **Le premier article R104-12,**
  **Section « *Plans locaux d'urbanisme (Articles R104-11 à R104-14)* »**
  « *Stipule que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*
  - *De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
  - *De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*
  - *De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

    *Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.*

**Le second article R104-23,**
**Section « *Procédure d'évaluation environnementale (Articles R104-21 à R104-39)* »**

« *Stipule que L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable d'un dossier comprenant :*

- *Le projet de document ;*
- *Le rapport environnemental lorsque le document ne comporte pas de rapport de présentation ;*
- *Les avis rendus sur le projet de document à la date de la saisine.*

*Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, la personne publique responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme saisit le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis. Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) informe sans délai la mission régionale de l'autorité environnementale des demandes reçues. »*

- **LA CONSULTATION DES PPA : L132-7, L132-9,**

**Le premier article L132-7,**
**Section « Association (Articles L132-7 à L132-11) »**

- « *Stipule que L'État, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.*
  *Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.*
  *Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme. »*

**Le second article L132-9,**

« *Stipule que Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :*

- *Les syndicats d'agglomération nouvelle ;*

- *L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;*

- *Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale. »*

- **L'ENQUÊTE : L153-42, L153-43, L153-44,**
  **Le premier article L153-42,**
  **Section « *Modification du plan local d'urbanisme (Articles L153-36 à L153-48)* »**
  - « *Stipule que Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

  **Le second article L153-43,**
  « *Stipule qu'a l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

  **Le troisième article L153-44,**
  *« Stipule que l'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26. »*

Le document **« L'ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUÊTE »** fait référence au :
**Code Général des collectivité territoriales,**

**Code de l'urbanisme relatif à :**
- **LA PROCÉDURE D'ELABORATION ; L153-36 et suivants,**
  **Le premier article**
  **Section « *Modification du plan local d'urbanisme (Articles L153-36 à L153-48)* »**
  « *Stipule que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

**Code de l'environnement relatif à :**
- **LA PROCÉDURE D'ELABORATION ;**
  **L'article L123-1 et suivants,**
  **Section « *Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement (Articles L123-1 à L123-18)* »**
  « *Stipule que l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de*

*l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »*

- **PROCÉDURE ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**
  **L'article R123-9 et suivants,**
  **Section « *Procédure et déroulement de l'enquête publique (Articles R123-2 à R123-27) »***
  « *Stipule que l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :*
    - *Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;*
    - *En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;*
    - *L'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, ainsi que, le cas échéant, l'adresse du site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé mentionné à l'article L. 123-10 ;*
    - *Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;*
    - *Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;*
    - *La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;*
    - *L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre État, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;*
    - *L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.*

  *Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique. Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11. »*

- **PROCÉDURE ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**
  **L'article R123-19,**

**Section « *Procédure et déroulement de l'enquête publique (Articles R123-2 à R123-27)* »**

« *Stipule* que le *commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.*

*Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.*

*Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.*

*Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.*

*Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15. »*

- **PROCÉDURE ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**L'article L123-15,**

**Section « *Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement (Articles L123-1 à L123-18)* »**

« *Stipule* que le *commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.*

*Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.*

*Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.*

*Si, à l'expiration du délai prévu au premier alinéa, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au président du tribunal administratif*

*ou au conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête et de lui substituer un nouveau commissaire enquêteur ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.*

*Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L. 123-13.*

*L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion. »*

**Le Code rural et de la pêche maritime**

- **LA PROCÉDURE D'ELABORATION ;**

**L'article L123-1,**

**Section « *La nouvelle distribution parcellaire. (Articles L123-1 à L123-7)* »**

« *Stipule que l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental, applicable aux propriétés rurales non bâties, se fait au moyen d'une nouvelle distribution des parcelles morcelées et dispersées.*

*Il a principalement pour but, par la constitution d'exploitations rurales d'un seul tenant ou à grandes parcelles bien groupées, d'améliorer l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis. Il doit également avoir pour objet l'aménagement rural du périmètre dans lequel il est mis en œuvre et peut permettre, dans ce périmètre, une utilisation des parcelles à vocation naturelle, agricole ou forestière en vue de la préservation de l'environnement.*

*Sauf accord des propriétaires et exploitants intéressés, le nouveau lotissement ne peut allonger la distance moyenne des terres au centre d'exploitation principale, si ce n'est dans la mesure nécessaire au regroupement parcellaire. »*

**Le Code rural de la pêche**

- **LA PROCÉDURE D'ELABORATION ;**

**L'article D112-1-11,**

**Section « *A Affectation de l'espace agricole et forestier (Articles R112-1-4 à D112-1-25)* »**

« *Stipule que dans les départements métropolitains autres que ceux de Corse et ceux mentionnés aux articles D. 112-1-11-1 et D. 112-1-11-2, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 comprend, outre le préfet, président :*

- *1° Le président du conseil départemental ;*
- *2° Deux maires désignés par l'association des maires du département dont, si le département comprend des zones de montagne, au moins un représentant d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale situé en tout ou partie dans ces zones ;*
- *3° Le président d'un établissement public ou d'un syndicat mixte mentionné à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme et ayant son siège dans le département, désigné par l'association des maires du département ;*
- *4° Lorsque le territoire du département comprend l'une des métropoles créées en application du titre Ier du livre II de la cinquième partie du code*

*général des collectivités territoriales, le président du conseil de la métropole ;*

- *5° Le président de l'association départementale ou interdépartementale des communes forestières, lorsque cette association existe ;*
- *6° Le directeur de la direction départementale des territoires ou de la direction départementale des territoires et de la mer ;*
- *7° Le président de la chambre d'agriculture compétente pour le département ;*
- *8° Le président de chacune des organisations syndicales départementales représentatives au niveau départemental habilitées en application de l'article 1er du décret n° 90-187 du 28 février 1990 relatif à la représentation des organisations syndicales d'exploitants agricoles au sein de certains organismes ou commissions ;*
- *9° Le président d'une association locale affiliée à un organisme national à vocation agricole et rurale agréé par arrêté du ministre chargé de l'agriculture ;*
- *10° Un membre proposé par une organisation représentative des propriétaires agricoles dans le département ;*
- *11° Le président du syndicat départemental ou interdépartemental des propriétaires forestiers ;*
- *12° Le président de la fédération départementale ou interdépartementale des chasseurs ;*
- *13° Le président de la chambre départementale des notaires ;*
- *14° Les présidents de deux associations agréées de protection de l'environnement, désignées par le préfet ;*
- *15° Le cas échéant, le directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO).*

  *Un représentant de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural compétente pour le département participe aux réunions avec voix consultative.*

  *Le directeur de l'agence locale de l'Office national des forêts siège avec voix consultative, lorsque la commission traite de questions relatives aux espaces forestiers.*

*La commission peut se doter d'un règlement intérieur.*
*Les membres de la commission mentionnés aux 2°, 3°, 9°, 10° et 14° sont nommés pour une durée de six ans, renouvelable, par arrêté du préfet. »*

**Le Code de l'urbanisme relatif à : L151-13,**

- **LA PROCÉDURE D'ELABORATION ; L153-11,**

  **Le premier article**

  **Section « *Prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme (Article L153-11)* »**

  « *Stipule que L'autorité compétente mentionnée à l'article L.L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.*

  *La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

  *L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat*

*sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable. »*

# D. PRESENTATION DETAILLEE DES PIECES DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le projet du dossier d'enquête présente différents documents expliquant : la démarche, les objectés et les enjeux d'une part et d'autre par les documents précisant la formalisation des modifications. Ces documents sont listés ici par ordre de compréhension :

1. Une « Notice explicative » elle présente les modifications objet de l'enquête,
2. Le « Règlement écrit du PLUIv2 » sous la forme du document modifié (incluant la nouvelle rédaction des articles modifiés),
3. Les extrait des plans de zonage ou s'appliquerons les modifications,
4. La « Orientation d'aménagement et de programmation » sous la forme du document modifié (incluant les nouvelles zones),
5. Le dossier à l'attention de la MRAE,
6. Le dossier projet de STECAL à l'attention de la CDPNAF,
7. Le dossier de réponse des PPA,

## D.1. Le document « Notice explicative »

**La « Notice explicative »** apporte l'essentiel des éléments de modifications dans les documents de prescriptions (règlement, plans de zonages, OAP) opposables aux tiers.

Le contenu de la **« Notice explicative »** est divisé en 9 chapitres, toutefois :

- 3 chapitres font état de l'historique du PLUi, relate la procédure de modification de droit commun, présente la CCPO (ces chapitres ont été en partie exposé supra)
- 3 chapitres apportent un éclairage aux thèmes des modifications amenées au PLUIv2 (ces chapitres sont synthétisés ci-après),
- 3 chapitres présentent l'absence d'atteintes, aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, aux orientations du ScoT du Calaisis, sur l'environnement, le paysage et le patrimoine.

La synthèse des 3 chapitres précédemment évoqués est relative aux modifications concernent :

- ✓ **La création de 2 OAP**, le premier « secteur de la Ferme Trouille » par la transformation du PAPAG devenu caduc, le second « secteur Est du cœur de bourg » (ancien site des abattoirs) afin de mettre en œuvre les orientations de l'étude centre bourg de la ville de GUÎNES,

- ✓ **Les corrections aux plans de zonages** afin de rectifier : les erreurs matérielles, la suppression d'emplacements réservés par abandons de mise en œuvre par les communes, et enfin l'ajout de la trame OAP sur les secteurs de la commune de Guînes),

- ✓ **Les évolutions au règlement sur les articles prescriptifs visent à :**
  - Rectifier pour toute les zones : l'implantation des constructions, l'Implantation entre deux constructions ainsi que pour les secteurs concernés par des risques naturels inondations PPRI et ZIC),
  - Réviser de façon ponctuels les articles concernant : l'implantation des annexes (zone UA, UB et UD), l'ajout d'une dérogation relatif à la hauteur des

constructions (zone UD), l'implantation avec marges d'isolement par rapport aux limites séparatives (zones UA et UB), l'aspect et la hauteur des clôtures (zones UA, UB), la volumétrie et toiture (zone UA, UB, UD, 1AU, 2AU, A et N), la destinations suivant des conditions particulières (zones UA, UB, UD, A et N), Le stationnement (zone UA), l'implantation par rapport à la voirie et aux limites séparatives (zone 1Au), la hauteur des constructions (zone 1AU), l'autorisation des HLL (zones At et Nt), définir les prescriptions applicable aux HLL (zones At et Nt), l'occupations et utilisations du sol autorisées (zone N), l'ajout dans les destinations, sous-destinations interdites (zones UA, UB et UD), la modification de l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (zones UA, UB, UD, 1AU, 1AUh, 2AU, A, N), la modification de l'article sur le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions (zone 1AU), l'ajouts de l'exclusion de l'article R.151-21 du code de l'Urbanisme (zone urbaine et à urbaniser), la précision concernant la reconstruction de bâtiment après sinistre (zone naturelle), l'ajouts et corrections au sein du lexique, permettre une emprise au sol plus importante pour l'activité agricole (zone A), le traitement des clôtures (zone 1AU), Précision concernant l'aspect extérieur des constructions (zones urbaines), l'implantation des constructions (zones 1AU, 1AUe, 2AU), l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres,

- Corriger les articles contenant des erreurs matérielles : la suppression d'une référence sur l'implantation par rapport aux limites séparatives (zone UH et 1Auh), l'erreur de numérotation dans le chapeau des zones à urbaniser, la correction concernant le PPRi de la vallée du Wimereux, la suppression de la référence au PAPAG, la mise à jour des références au PPRi,

Synthèse des 3 chapitres précédemment évoqués relatif aux

- ✓ **L'absence d'atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :**
  - Rectifier pour toute les zones : l'implantation des constructions, l'Implantation entre deux constructions ainsi que pour les secteurs concernés par des risques naturels inondations PPRI et ZIC),

- ✓ **L'absence d'atteintes aux orientations du ScoT du Calaisis :**
  - Rectifier pour toute les zones : l'implantation des constructions, l'Implantation entre deux constructions ainsi que pour les secteurs concernés par des risques naturels inondations PPRI et ZIC),

- ✓ **L'impact des modifications sur l'environnement, le paysage et le patrimoine :**
  - Rectifier pour toute les zones : l'implantation des constructions, l'Implantation entre deux constructions ainsi que pour les secteurs concernés par des risques naturels inondations PPRI et ZIC),

## *D.2. Le « Règlement écrit du PLUIv2 » document modifié,*

**Le « Règlement écrit du PLUIv2 »** Se présente sous la forme du document d'origine approuvé en septembre 2019, Les modifications décrites supra dans le document « Notice explicative » y ont été apporté en juin 2022 afin d'inclure ces nouvelles rédactions aux articles à modifier, ils seront opposables aux tiers.

## *D.3. La « Programmation d'Orientation incluant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), » document modifié,*

**Le « Règlement écrit du PLUIv2 »** Se présente sous la forme du document d'origine approuvé en septembre 2019, Les modifications décrites supra dans le document « Notice explicative » y ont été apporté en juin 2022 afin d'inclure ces nouvelles rédactions aux articles à modifier, ils seront opposables aux tiers.

## *D.4. Le document « STECAL »*

Ce document a été présenté à la présente à la

Apporte l'essentiel des éléments de modifications dans les documents de prescriptions (règlement, plans de zonages, OAP) opposables aux tiers.

Le contenu de la **« Notice explicative »** est divisé en 9 chapitres, toutefois :

- 3 chapitres font état de l'historique du PLUi, relate la procédure de modification de droit commun, présente la CCPO (ces chapitres ont été en partie exposé supra)
- 3 chapitres apportent un éclairage aux thèmes des modifications amenées au PLUIv2 (ces chapitres sont synthétisés ci-après),
- 3 chapitres présentent l'absence d'atteintes, aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, aux orientations du ScoT du Calaisis, sur l'environnement, le paysage et le patrimoine.

# E. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

## E.1. Désignation du commissaire enquêteur

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

DECISION DU

22/08/2022

N° E22000104 /59

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LILLE**

**LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**Décision désignation commissaire**

**CODE : 1**

Vu, enregistrée le 12/08/2022, la lettre par laquelle le Président de la communauté de communes Pays d'Opale demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique comme ci-dessous détaillée:

Objet(s) : Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).
Maître d'ouvrage : Communauté de communes Pays d'Opale.
Territoire(s) concerné(s) : Communauté de communes Pays d'Opale.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-10 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Daniel PERET, responsable du service interface usage coordination portuaire de la direction d'exploitation d'un port, retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à la communauté de communes Pays d'Opale et à Monsieur Daniel PERET.

Fait à Lille, le 22/08/2022

Le Président

Christophe HERVOUET

Pour expédition conforme
Pour le greffier en chef
L'adjoint administratif délégué,

## E.2. Arrêté d'ouverture de l'enquête

Envoyé en préfecture le 04/11/2022
Reçu en préfecture le 04/11/2022
Publié le
ID : 062-200072478-20221103-DP2022031-AR

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS** **N° 2022/031**
**ARRONDISSEMENT DE CALAIS**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'OPALE**

**ARRETE DU PRESIDENT**

Portant mise à l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - PLUI v2 de la Communauté de Communes Pays d'Opale.

Le Président ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-9 et suivants ;

Vu la délibération de l'organe délibérant de la Communauté de Communes Pays d'Opale en date du 26 septembre 2019, approuvant le PLUi v2 ;

Vu la délibération de l'organe délibérant de la Communauté de Communes Pays d'Opale en date du 15 octobre 2020, autorisant le Président à prescrire la procédure de modification du PLUi v2 ;

Vu l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale en date du 26 octobre 2020 prescrivant la modification n°1 du PLUi v2 ;

Vu les délibérations de l'organe délibérant de la Communauté de Communes Pays d'Opale, et précisant les objectifs assignés à la procédure de modification du PLUi v2, en date du :

- 30 septembre 2021
- 9 décembre 2021
- 15 septembre 2022

Vu les avis rendus par les Personnes Publiques Associées sur le projet de modification du PLUi v2 ;

Vu la décision du 22 août 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille désignant Monsieur le Commissaire Enquêteur ;

Vu la décision de Madame la Présidente de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 6 septembre 2022 ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Considérant que le dossier a été transmis pour avis aux personnes publiques associées le 4 juillet 2022 ;

Envoyé en préfecture le 04/11/2022
Reçu en préfecture le 04/11/2022
Publié le
ID : 062-200072478-20221103-DP2022031-AR

# Arrête

**Article 1er** : Il sera procédé à une enquête publique sur la procédure de modification du PLUi v2 de la Communauté de Communes Pays d'Opale, **du 21 novembre 2022 8h00 au 06 janvier 2023 24h00** soit pendant 41 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête publique est situé au siège de la Communauté de Communes Pays d'Opale sise au 9, avenue de la Libération – 62340 GUINES.

**Article 2** : Monsieur **Daniel PERET**, retraité, a été désigné Commissaire Enquêteur par décision de Monsieur le Président du tribunal administratif de Lille en date du 22 août 2022.

**Article 3** : Le dossier d'enquête est composé des pièces suivantes :

- Notice de présentation de la modification
- Règlement écrit modifié
- Orientation d'aménagement et de programmation modifiée
- Extraits du règlement graphique modifié
- Avis des Personnes Publiques Associées
- Décision de la MRAE en date du 6 septembre 2022
- Rapport de présentation relatif à la mise en place d'un STECAL
- Avis de la CDPENAF
- Recueil des délibérations de l'assemblée délibérante de la CCPO, et arrêté de Monsieur le Président
- Notice non technique

Le dossier d'enquête de modification du PLUi, ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le Monsieur le Commissaire Enquêteur, seront déposés dans les lieux d'enquête suivants :

- Mairie d'Ardres : 64 rue des Lombards - 62610 Ardres
- Mairie de Guînes : 23 place du Maréchal Foch - 62340 Guînes
- Mairie de Campagne-lès-Guines : 871 rue principale - 62340 Campagne-lès-Guines
- Mairie d'Hardinghen : rue de l'église - 62132 Hardinghen
- Mairie de Licques : 54 parvis de l'abbaye BP 9 - 62850 Licques
- Communauté de Communes Pays d'Opale : 9 avenue de la Libération, 62340 Guînes

Du **21 novembre 2022 8h00 au 06 janvier 2023 24h00**, aux jours et heures habituels d'ouverture des Mairies, le public pourra prendre connaissance des pièces du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre précité.

Envoyé en préfecture le 04/11/2022
Reçu en préfecture le 04/11/2022
Publié le
ID : 062-200072478-20221103-DP2022031-AR

Le dossier de modification du PLUi sera également consultable sur format dématérialisé (sans le registre d'enquête) du 21 novembre 2022 8h00 au 06 janvier 2023 [illegible] mairies de la Communauté de Communes Pays d'Opale, aux heures d'ouvertures habituelles :

- Mairie d'Alembon : 20 rue Basse - 62850 Alembon
- Mairie d'Andres : 88 rue des Ecoles - 62340 Andres
- Mairie d'Autingues : Place Paul de Saint-Just - 62610 Autingues
- Mairie de Bainghen : 13 rue de la Mairie - 62850 Bainghen
- Mairie de Balinghem : 165 rue du Fort - 62610 Balinghem
- Mairie de Bouquehault : rue de l'église - 62340 Bouquehault
- Mairie de Boursin : rue de la mairie - 62132 Boursin
- Mairie de Brêmes : 277 rue de la Chapelle - 62610 Brêmes
- Mairie de Caffiers : 1021 rue Principale - 62132 Caffiers
- Mairie de Fiennes : 34 rue de la mairie - 62132 Fiennes
- Mairie d'Hardinghen : rue de l'église - 62132 Hardinghen
- Mairie d'Herbinghen : 90 rue principale - 62850 Herbinghen
- Mairie d'Hermelinghen : 1 la place - 62132 Hermelinghen
- Mairie d'Hocquinghen : 351 rue principale - 62850 Hocquinghen
- Mairie de Landrethun les Ardres : 7 rue du stade - 62610 Landrethun-lès-Ardres
- Maire de Louches : Place de l'église - 62610 Louches
- Mairie de Nielles-Les-Ardres : 22 rue du village - 62610 Nielles-lès-Ardres
- Mairie de Rodelinghem : 60 rue du Château de Colvède - 62610 Rodelinghem
- Mairie de Sanghen : 797 route d'Alembon - 62850 Sanghen

**Article 4** : Outre les consultations précitées, Monsieur le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public et recevra les observations aux jours et heures suivants :

- Ardres : le jeudi 1er décembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie
- Campagne-les-Guînes : le samedi 17 décembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie
- Guînes : le mercredi 23 novembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie
- Hardinghen : le lundi 19 décembre 2022 de 14h00 à 17h00 en mairie
- Licques : le mercredi 14 décembre 2022 de 14h00 à 17h00 en mairie
- Communauté de Communes Pays d'Opale (CCPO) : le vendredi 6 janvier 2023 de 15h00 à 18h00 au siège de l'EPCI

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur les divers registres d'enquête ou les adresser par correspondance au siège de la CCPO, avec la mention apparente « Enquête Publique Modification PLUI v2– Ne pas ouvrir » :

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Communauté de Communes Pays d'Opale
9, Avenue de la Libération – 62340 GUINES

Par ailleurs, Monsieur le Commissaire Enquêteur pourra assurer des entretiens téléphoniques limités à 15 minutes.
Le public prendra rendez-vous préalablement en réservant une plage horaire en contactant la Communauté de Communes Pays d'Opale. Il fournira alors un numéro de téléphone sur lequel il sera contacté par Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Envoyé en préfecture le 04/11/2022
Reçu en préfecture le 04/11/2022
Publié le
ID : 062-200072478-20221103-DP2022031-AR

Le dossier d'enquête publique est consultable gratuitement et "téléchargeable" sur le site internet de l'enquête ou au siège de l'enquête mais non communicable par photocopie et courrier.

Par ailleurs, pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête pourra être consulté via le *site Internet de la CCPO à l'adresse suivante :* www.cc-paysdopale.fr.

De plus, un registre d'enquête dématérialisé est également disponible (adresse du registre numérique) : https://www.registredemat.fr/modification-plui-ccpo

*Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique à : modification-plui-ccpo@registredemat.fr*

Les observations du public sont consultables gratuitement sur le site internet de l'enquête ou au siège de l'enquête mais non communicables par photocopie et courrier toute la durée de l'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur sont consultables au siège de l'enquête.
Le public est averti que ses observations et propositions, quel que soit leur mode d'expression (écrit, courrier, oralement ou téléphoniquement), seront reportées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé du site internet dédié à l'enquête publique à l'adresse : https://www.registredemat.fr/modification-plui-ccpo

Pour cela, chaque mairie transmet, par voie électronique et dans les meilleurs délais à Monsieur le commissaire enquêteur, les observations écrites portées sur les registres ou reçues par courrier au siège de l'enquête.

**Article 5** : À l'expiration du délai d'enquête, les registres seront clôturés par Monsieur le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, Monsieur le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, Monsieur le Président de la CCPO et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président de la CCPO disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

**Article 6** : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, Monsieur le commissaire enquêteur transmettra au Président de la CCPO le dossier de l'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Monsieur le Président du tribunal administratif de Lille.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de Monsieur le commissaire enquêteur sera déposée au siège de l'EPCI, et sur le site Internet www.cc-paysdopale.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 04/11/2022
Reçu en préfecture le 04/11/2022
Publié le
ID : 062-200072478-20221103-DP2022031-AR

**Article 7** : L'organe délibérant de la CCPO se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification du PLUi v2. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de modification de PLUi v2 en vue de cette approbation.

**Article 8** : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département, **soit dans les deux journaux ci-après :**

**- Voix du Nord**

**- Nord Littoral**

Il sera également publié sur le site Internet www.cc-paysdopale.fr.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, au siège de l'EPCI ainsi que dans les mairies de l'EPCI et au siège de l'EPCI sur les panneaux d'affichages officiels en extérieur, et publié par tout autre procédé en usage sur le territoire communautaire.

Ces publicités seront certifiées par les maires des communes de l'EPCI et le Président de l'EPCI.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

**Article 9** : Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale, au siège de l'EPCI.

**Article 10** : Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le Préfet.
- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Calais.
- Monsieur le Commissaire Enquêteur.
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille.
- Mesdames et Messieurs les Maires des communes membres de la Communauté de Communes Pays d'Opale.

Guînes, le 03 novembre 2022

Ludovic LOQUET

Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'OPALE

## E.3. La préparation de la procédure

### E.3.1. Compte rendu de réunions n°1 « MOCE01 »

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'OPALE.**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Modification de droit commun N°1
Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).**

**Décision du Tribunal Administratif de Lille : N° E22000104/59 du 22 Aout 2022**

**REUNION CE-MO N° MOCE01
DU 16 Septembre 2022**
(9, Avenue de la libération, 62340 GUÎNES)

**Objet : Premier contact du commissaire enquêteur avec la Maitrise d'ouvrage.**

| Participants ou destinataire(s) | Titre et Organismes | Sigle | Diff |
|---|---|---|---|
| Monsieur Damien LEDOUX | Directeur Général des services techniques En charge de la Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et des Services Techniques | MO | X |
| Monsieur Hugues HORNOY | Responsable Aménagement et Urbanisme | MO | X |
| Madame Émilie HENNICAUX | Service application droit des sols ADS | MO | X |
| Monsieur Daniel PERET | Commissaire Enquêteur | CE | X |

**Diffusion complémentaire**

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |

**Sommaire**

I. Tour de table et présentation de chacun : ..... 2
II. Présentation du dossier en objet par la Maitrise d'Ouvrage (MO) : ..... 2
III. Quelques précisions émises par la MO : ..... 2
IV. Questions diverses émises par le commissaire enquêteur à la MO : ..... 3
V. Organisation de la procédure d'enquête : ..... 3
1) Mise à disposition du dossier d'enquête : ..... 3
2) Calendrier possible de l'enquête ..... 3
3) Siege de l'enquête ..... 3
4) organisation des lieux de dépôt du dossier à destination du public ..... 4
5) organisation des permanences ..... 4
6) mise au point de l'arrêté d'enquête ..... 4
7) affichage ..... 4
8) les registres ..... 5
9) rencontre avec les communes : ..... 5
10) visite des sites : ..... 5
VI. Hors réunion, thèmes à reprendre pour la prochaine rencontre MO-CE : ..... 5

PAYS d'OPALE

Page 1 sur 6 EP N° E22000104/59 CR RÉUNION CE-MO

REUNION CE-MO N° 1 du 16 Septembre 2022

**Ouverture de la séance de travail : 8h35**

Après un premier échange d'usage entre les participants, le CE propose de faire un tour de table pour que chacun puisse se présenter, puis pour cette première rencontre de faire le tour d'horizon de l'objet de l'enquête, son histoire, le dossier.

## I. Tour de table et présentation de chacun :

Chacun se présente et fait un rapide condensé de son parcours dans le domaine des procédures d'enquête du type de celle reprise en objet.

## II. Présentation du dossier en objet par la Maitrise d'Ouvrage (MO) :

La CCPO est constituée de 23 communes pour une population globale d'environ 24 000 habitants (Alembon, Andres, Ardres, Autingues, Bainghen, Balinghem, Bouquehault, Boursin, Brêmes, Caffiers, Campagne-lès-Guines, Fiennes, Guînes, Hardinghen, Herbinghen, Hermelinghen, Hocquinghen, Landrethun-lès-Ardres, Licques, Louches, Nielles-lès-Ardres, Rodelinghem, Sanghen,),
Elle est divisée en 4 « Pays » ayant chacun une commune « chef-lieu » (Ardres, Guînes, Hardinghen, Licques,),

L'Outils planificateurs d'urbanisme actuel a été approuvé le 26 septembre 2019, il nécessité une évolution, en effet en application depuis 2 ans certains ajustements sont à entreprendre dont :

- Intégrer les conclusions de l'étude centre bourg menée par la ville de Guînes, notamment :
  - Le secteur situé en PAPAG au document de planification en vigueur est devenu caduc, définition d'une OAP sur les secteurs situés en zone urbaine,
  - Le secteur situé à l'est de la rue Narcisse Boulanger nécessite la mise en œuvre d'une OAP afin de désenclaver le secteur de la salle André Flahaut et de recomposer le quartier.
- Procéder à des modifications transversales du règlement : clarification de certaines écritures et éviter les possibilités d'interprétation ; modification de la règlementation de l'aspect extérieur des constructions ; revoir les règles concernant les aménagements possibles (bassin, piscine, mare, …)
- Procéder à la rectification d'erreurs matérielles (écrite ou graphiques)
  - Supprimer des emplacements réservés à la suite de l'évolution des projets communaux
  - Intégrer le projet de développement économique et touristique par réhabilitation d'une construction remarquable sur la commune de Campagne-lès-Guines, en créant un Secteurs de Taille Et de Capacités D'accueil Limitées (STECAL) sur la commune, pour la création d'un restaurant
  - Le projet a également pour ambition de supprimer le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) dont sa réalisation est devenue caduque du fait d'une antériorité supérieur à 5 années en la substituant par une Opération d'Aménagement Programmée (OPA de la « ferme Trouille ») sur la ville de Guînes,

## III. Quelques précisions émises par la MO :

Point d'avancement du dossier, La MRAE ainsi que les PPA ont été sollicité le 4 juillet dernier,
Par ailleurs la création d'un STECAL nécessite la sollicitation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à ce titre des contacts ont permis d'avoir la certitude du passage de ce dossier à la commission du 5 octobre prochain.

Présentation du STECAL sur la commune de Campagne-lès-Guines, elle consiste à réhabilité une grande bâtisse remarquable en brique ainsi que ces dépendances en restaurant, chambres d'hôtes et gîtes dans un espace arborés d'environs 3.5 ha.
Ce projet est un enjeu pour la Commune et la CCPO car outre le fait de renforcer l'attrait économie et touristique de la commune, il a pour vocation de créateur d'emplois.

IV. **Questions diverses émises par le commissaire enquêteur à la MO :**

- La CCPO a-t-elle reçu l'avis de l'Autorité environnementale ?

  Réponse MO : non pas encore,

- La CCPO dispose-t-elle de documents synthétiques ou diaporamas ayant servi de présentation aux Élus, en réunion de concertation avec la population ou aux PPA ?

  Réponse MO : oui ils pourront être mis à la disposition du CE

**V. Organisation de la procédure d'enquête :**

Dans le déroulement de la réunion le CE aborde maintenant l'aspect organisation de l'enquête,

**1) Mise à disposition du dossier d'enquête :**

Le CE souhaite : connaître le contenu du dossier

Réponse MO : les principaux documents sont achevés mais non encore reproduits notamment concernant les plans car leur duplication est relativement onéreuse.

Le CE souhaite : qu'un dossier papier soit fourni, en effet le travail de prise en main et de synthèse est plus aisé que la lecture dématérialisée notamment pour les plans et le repérage.
Par ailleurs le dossier papier permet : d'avoir une identification parfaite des différentes pièces indispensables pour une transparence avec le public, de réaliser des annotations sur les points sensibles ou nécessitant des compléments d'informations même si la présentation évoquée supra nous apporte des éléments pertinents.
Par ailleurs et dans une certaine mesure les pièces du dossier du CE pourront se substituer provisoirement lors des permanences à la pièce du dossier constatée absente et ceci dans l'attente de son remplacement.

Autre demande du CE de disposer d'une carte de la CCPO avec une meilleure définition cartographique type « carte Michelin ou IGN » afin de visualiser les centres bourg, les limites administratives, les routes et cours d'eau ainsi que les wateringues etc.

**2) Calendrier possible de l'enquête**

Le CE souhaite : connaitre à quelle période la MO envisage voir menée le mois d'enquête publique ou à défaut à quelle date doit être connu les conclusions de l'enquête, a la condition que l'Autorité environnementale ait rendu son avis ?

La MO propose : Aujourd'hui la CCPO a deux contraintes pour lancer l'enquête : l'une concerne effectivement le retour de la MRAE la seconde le passage en commission CDPENAF avec production de l'avis de la commission.

En tout état de cause une connaissance des conclusions de l'enquête serait nécessaire pour fin février 2023 afin de ne pas retarder le calendrier politique de la CCPO pour arrêter définitivement le projet, ceci dans l'objectif de développer le STECAL sur la commune de Campagne-lès-Guines,

**3) Siege de l'enquête**

La MO propose : que le siège de l'enquête soit le siège de la CCPO à GUINES.

**4) organisation des lieux de dépôt du dossier à destination du public**

La MO évoque : l'idée première était que chaque commune puisse disposer d'un dossier synthétisé avec les plans relatifs au territoire communal, cette orientation pose toutefois souci car même si pour les plans et cartes cela est facilement réalisable, pour les documents texte il sera difficile de scinder la réelle part de la commune sans omission. Par ailleurs l'ensemble des communes ne dispose pas d'ordinateur en libre-service. Il est donc proposé si le dossier peut être consultable sur une tablette.

Le CE propose : de retenir le dossier adapté à chaque commune en dotant cette dernière d'une tablette et d'une clef USB contenant l'ensemble des pièces du dossier, d'expérience la population se rendant en mairie pour consultation du dossier n'est en général pas intéressée par les autres documents que ceux du zonage et du règlement.

**5) organisation des permanences**

Le CE souhaite : connaitre les variations d'ouvertures des mairies ainsi que pour les communes ciblées recevoir les permanences les dates et horaires des marchés, messes et autre manifestations dominicales. A ce titre il propose que des permanences soient organisées au moins le samedi matin et la semaine en fin d'âpres midi, début de soirée. En conclusion privilégié les plages horaires adapté à la population dite active.

Réponse MO : la CCPO est divisée en quatre « pays » l'idée première était de prévoir au moins une permanence par commune « chef-lieu » avec une récurrence d'une voire deux rencontres avec le public (Guînes, Ardres, Licques, Hardinghen).

La CE précise que : il y a lieu de cerner les communes faisant l'objet de sites à enjeux pour le CCPO, les lieux de modification, STECAL, OAP,

La CE propose l'étude de la répartition possible des permanences sur le territoire afin d'accueillir au mieux la population, proposition qui sera communiquée à la MO à la prochaine réunion.
Afin d'affiner cette répartition des lieux de permanences et de leurs nombres, il serait utile de connaitre les communes à fort enjeux, celles faisant l'objet de controverse par la population.
Autre sujet les permanences téléphoniques, ce thème est recommandé pour recevoir les contributeurs ne pouvant se déplacer en permanence physique.

**6) mise au point de l'arrêté d'enquête**

La MO évoque : que sa rédaction est en cours, dès que le document sera mis au point il sera proposé au CE pour validation avant signature.

**7) affichage**

La CE demande : quel type de publicité avait envisagé la CCPO ?

La MO évoque : l'application de la réglementation avec parution dans les journaux locaux, l'affichage en Mairie, le bulletin trimestriel de la CCPO serait également un bon support mais l'échéance de diffusion n'est pas adaptée pour la période d'enquête, autre publicité possible les lettres des maires aux administrés de chaque commune ainsi que sur les sites internet des communes,

Une discussion collégiale s'en suit pour que chacun exprime son expérience et les exemples de publicité qui ont fait leurs preuves. L'objectif étant pour la CCPO en cas de plainte, elle puisse prouver qu'elle a dépassé la publication légale en mettant tout en œuvre pour informer la population. Il est évoqué ce que la CC d'Audruicq avait produit des flyers avec distribution dans les boites aux lettres et affichage chez les commerçants.

**8) les registres**

La CE demande : en plus des registre papier de quel type de « registre dématérialisé » avait envisagé la CCPO ?

La MO propose : habituellement la CCPO travaille avec « registre dématérialisé.fr » du groupe « Préambule », l'accès est gratuit pour les CE et leur donne accès à un tutoriel.

Le CE évoque que le type d'application ne doit pas être trop limité notamment sur le traitement de la contribution d'un « pétitionnaire », il doit être possible de fractionner la contribution quand celle-ci suggère plusieurs sujets différents afin de reclasser les sujets par thèmes. Une recherche d'application sera lancée pour déceler un outil apparemment mieux adapté aux besoins.
D'autre part certaine applications de registre dématérialisé font également la gestion des permanences téléphoniques, avec gestion des prises de rendez-vous et des mises en communication entre contributeurs et CE en masquant des numéros de téléphone.

**9) rencontre avec les communes :**

Le CE souhaite rencontrer les Élus ou leurs représentant dans un premier temps afin de connaitre leurs attentes ainsi que d'informer le CE des oppositions possibles tant par la population que de certaines associations.
Dans un second temps rencontrer les secrétaires de mairie en charge de l'accueil du public pour un briefing de la gestion des registres et du dossier d'enquête ainsi que pour les modalités de transmission des contributions au jour le jour.

La MO propose : de faciliter les rencontres en contactant les Élus à ce sujet.

**10) visite des sites :**

La CE souhaite : prendre connaissance avec le terrain et s'imprégner du territoire, tout au moins visiter les endroits à enjeux de la CCPO et ceux à problème pour les communes.
Les zones de modification urbanistique, les secteurs touchés par les modifications de zonages, les secteurs à forte dominante humide, les OAP, etc.

**Clôture de la séance de travail : 11h55**

**Durée de la rencontre 3h20**

## VI. Hors réunion, thèmes à reprendre pour la prochaine rencontre MO-CE :

- Par courriel remise de la MO au CE de quelques documents relatifs au projet de STECAL, tableau de modification du règlement, carte de découpage de la CCPO par commune, un projet du contenu du dossier d'enquête,
- Validation de la composition du dossier d'enquête avec précision d'échéance de fourniture des documents non encore disponible,
- Présentation de l'Organisation de la publicité (journaux locaux, lieux d'affichage, site internet de la CCPO et des communes, autres types de publicités tels que bulletins municipaux, flyers, etc.),
- Validation des lieux de permanences, du calendrier et des horaires d'accueil du public,

REUNION CE-MO N° 1 du 16 Septembre 2022

- Organisation matérielle des permanences (lieu d'attente en cas d'affluence, salle de permanence disposant de tables suffisamment grandes pour étaler les plans, et les documents nécessaires),
- Modalité de l'accueil du public sous contrainte pass sanitaire, affichage sur le port du masque, mise à disposition de gel hydroalcoolique, recensement des contributeurs avec adresse et téléphone en cas de cluster, etc.),
- Registre dématérialisé, précision de l'outil mis à disposition du commissaire enquêteur,
- Finalisation de la fiche « Vade-mecum » à destination de la MO, des CE ainsi que les gestionnaires de dossier dans les Mairies, reprenant les consignes pour le bon déroulement de l'enquête publique et des permanences,

CR établi par Daniel PERET

Signé

## E.3.2. Compte rendu de réunions n°2 « MOCE02 »

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'OPALE.

## ENQUÊTE PUBLIQUE

### Modification de droit commun N°1
### Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

**Décision du Tribunal Administratif de Lille : N° E22000104/59 du 22 Aout 2022**

## REUNION CE-MO N° MOCE02
## DU 19 Octobre 2022

(9, Avenue de la libération, 62340 GUÎNES)

**Objet : Visite des lieux objet de la modification PLUIv2, préparation de l'enquête publique.**

| Participants ou destinataire(s) | Titre et Organismes | Sigle | Diff |
|---|---|---|---|
| Monsieur POUSSIERE | Vice-Président CCPO en charge | | |
| Monsieur Hugues HORNOY | Responsable Aménagement et Urbanisme | MO | X |
| Monsieur Daniel PERET | Commissaire Enquêteur | CE | X |

**Diffusion complémentaire**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Monsieur Damien LEDOUX | Directeur Général des services techniques En charge de la Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et des Services Techniques | MO | X |
| Madame Émilie HENNICAUX | Service application droit des sols ADS | MO | X |
| | | | |

**Sommaire**

I. Visites des sites sur la ville de Guînes : ..... 2
II. Visites du site sur la commune de Campagne-lès-Guines : ..... 2
III. Constitution du dossier proposé par la Maitrise d'Ouvrage (MO) : ..... 2
IV. Lieu de consultation du dossier d'enquête : ..... 3
V. Organisation des permanences : ..... 3
VI. Registres : ..... 4
VII. Préparatif de la procédure d'enquête : ..... 4
1) Mise à disposition du dossier d'enquête : ..... 4
2) affichage et publicités ..... 4
3) les registres ..... 5
4) rencontre avec les communes : ..... 5
I. Récapitulatif des demandes diverses émises par le commissaire enquêteur à la MO : ..... 5
II. Hors réunion, thèmes à reprendre pour la prochaine rencontre MO-CE : ..... 6

REUNION CE-MO N° 2 du 19 Octobre 2022

**Ouverture de la séance de travail : 14h10**

Après un premier échange d'usage entre les participants, le CE propose de faire un tour de table pour que chacun puisse se présenter, puis pour cette nouvelle rencontre de faire dans un premier temps la visite des principaux sites objet de l'enquête.

## I. Visites des sites sur la ville de Guînes :

Visite en présence des participants de la réunion ainsi que de monsieur MAFIGAN DGS de la ville de GUINES

- Le secteur « La ferme Trouille » ce site était mis dans le PLUi initial en Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), sa réalisation est devenue caduque du fait d'une antériorité supérieure à 5 années. Ce site présente toutefois un intérêt pour cela la MO le propose maintenant en une Opération d'Aménagement Programmée (OPA de la « ferme Trouille ») sur la ville de Guînes,

- Le secteur Est du cœur de bourg « les abattoirs » classer ce site en OPA permet au MO de fixer certains objectifs dans un plan global d'aménagement dont outre l'aspect urbanisation, l'implantation de chemin pour un déplacement doux ainsi que de voie de pour le désenclavement.

## II. Visites du site sur la commune de Campagne-lès-Guines :

Visite en présence des participants de la réunion ainsi que de de monsieur DEMILLY maire de la commune de Campagne-lès-Guines,

- Le « Secteur de Taille Et de Capacité D'accueil Limitées » (STECAL) sise rue du château. Ce site présente un projet de développement économique et touristique, par la création d'un restaurant avec réhabilitation d'une construction remarquable sur la commune de Campagne-lès-Guines,

**Retour en salle pour la séance de travail : 16h**

De retour en salle la réunion de travail s'organise par thématiques :

## III. Constitution du dossier proposé par la Maitrise d'Ouvrage (MO) :

Il est proposé d'inclure dans le dossier d'enquête les documents suivants :

1. **Le projet de « Modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal v2 »**, comprenant :
   1.1. La notice non technique,
   1.2. La notice explicative,
   1.3. La programmation d'Orientation et d'Actions incluant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
   1.4. Le dossier STECAL,
   1.5. Le règlement amendé des articles nouveaux et ou modifiés, comprenant la partie écrite et la partie graphique,
   1.6. Les annexes ;

2. **Le dossier administratif**, comprenant :
   2.1. L'arrêté d'ouverture d'enquête,

2.2. Le sous dossier des Délibérations, concernant la modification n°1 du PLUi v2 (prescription, débat sur les modalités de modifications, choix du nouveau règlement PLUI, arrêt de projet),
2.3. Le bilan de la concertation,
2.4. Un document reprenant les textes qui régissent l'enquête publique ;

3. **Le dossier des avis PPA et évaluation environnementale** comprenant :
3.1. Les avis émis par les communes membres de la CCPO;
3.2. Les avis émis par les personnes publiques associées (PPA) ;
3.3. Les avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (dossier STECAL) ;
3.4. L'évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale (MRAE) ;

## IV. Lieu de consultation du dossier d'enquête :

L'orientation générale consiste à permettre une consultation aisée et la plus large possible du dossier d'enquête par le public ainsi que le dépôt de contribution sur les registres d'enquête, pour cela il sera distingué trois postures :

- Les mairies lieux de permanence disposeront également d'un registre d'enquête (papier),
- L'ensemble des mairies non lieux de permanence ne disposeront pas d'un registre d'enquête (papier),
- Le site web dit « registre dématérialisé » disposant d'un dossier d'enquête et du registre dématérialisé,

La Mo évoque le souci du côut de reproduction papier du dossier d'enquête, dossiers qui hélas devront être détruit en fin d'enquête car non utilisable en dossier d'instruction.

Après échange collégiale un consensus permet de distinguer le dépôt de dossier dans les mairies lieux de permanences et les autres mairies de simple consultation :

- **Les maires lieux de permanences** seront dotés d'un dossier d'enquête complet avec registre d'enquête,
- **Les autre mairies non lieux de permanences** ne seront pas dotés d'un dossier d'enquête ni du registre d'enquête papier, la consultation du dossier se fera par visionnage sur tablette numérique, le dépôt de contribution se fera via le « registre numérique » du site web,

Concernant le dossier graphique l'orientation prise pour que le public puisse disposer du dossier de plans (papier) Il est convenu que :

- Le dossier de plans dans la version actuelle du PLUi v2 soit présenté en consultation,
- Les plans non conformes à la procédure de modification seront accompagnés des mises à jour de zonages reproduit sur format A4 de la même échelle que les plans ou ils seront apposés,

## V. Organisation des permanences :

La Mo souhaite une permanence par « chef-lieu » de « Pays » et ou dans les communs objets de modifications pouvant être sensibles pour la population. Le choix se porte pour : Ardres, Guînes, Hardinghen, Licques, à cela une permanence semble nécessaire dans la commune de Campagne-lès-Guines (en raison de la création du STECAL), et une permanence au siège de la CCPO.

Il peut être également organisé des rencontres physiques et ou téléphonique sur rendez-vous avec des contributeurs et le CE.

Calendrier des permanences :
- **Guînes** : le mercredi 23 novembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie
- **Ardres** : le jeudi 1er décembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie
- **Licques** : le mercredi 14 décembre 2022 de 14h00 à 17h00 en mairie

- **Campagne-lès-Guines** : le samedi 17 décembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie
- **Hardinghen** : le lundi 19 décembre 2022 de 14h00 à 17h00 en mairie
- **Communauté de Communes Pays d'Opale** : le vendredi 6 janvier 2023 de 15h00 à 18h00 au siège de l'EPCI.

## VI. Registres :

La Mo propose de réaliser en régie les registres d'enquête papier suivant le modèle présenté au CE par courriel,
Il sera reproduit une dizaine de registres, un par lieux de permanence (6), quatre en réserve dont deux à disposition du CE pour compléter ceux des permanences en cas de besoin.

Concernant le choix de l'opérateur du « registre dématérialisé » la MO précise que le cahier des charges est validé, et qu'une démonstration sera organisée prochainement pour familiariser le CE à l'ergonomie de l'outil,

## VII. Préparatif de la procédure d'enquête :

Dans le déroulement de la réunion le CE aborde maintenant l'aspect préparatif de l'enquête,

### 1) Mise à disposition du dossier d'enquête :

La MO : remet un dossier partiel du dossier d'enquête sans le dossier des plans, afin de répondre au besoin du CE,

Le CE rappel son souhait : qu'un dossier papier complet incluant l'ensemble des plans lui soit fourni, en effet le travail de prise en main et de synthèse est plus aisé que la lecture dématérialisée notamment pour les plans et le repérage.
Par ailleurs le dossier papier permet : d'avoir une identification parfaite des différentes pièces indispensables pour une transparence avec le public, de réaliser des annotations sur les points sensibles ou nécessitant des compléments d'informations même si la présentation évoquée supra nous apporte des éléments pertinents.
Par ailleurs et dans une certaine mesure les pièces du dossier du CE pourront se substituer provisoirement lors des permanences à la pièce du dossier constatée absente et ceci dans l'attente de son remplacement.

Autre demande du CE de disposer d'une carte de la CCPO avec une meilleure définition cartographique type « carte Michelin ou IGN » afin de visualiser les centres bourg, les limites administratives, les routes et cours d'eau ainsi que les wateringues etc.

### 2) affichage et publicités

La MO évoque : l'application de la réglementation avec parution dans les journaux locaux, l'affichage en Mairies, autre publicité possible les lettres des maires aux administrés de chaque commune ainsi que sur les sites internet des communes,

Une discussion collégiale s'en suit pour que chacun exprime son expérience et les exemples de publicité qui ont fait leurs preuves. L'objectif étant pour la CCPO en cas de recours juridique puisse prouver qu'elle a dépassé la publication légale en mettant tout en œuvre pour informer la population.

L'affichage de l'avis d'enquête papier (format A2, A3, A4) non officiel sera mené sur d'autres sites de la CCPO et des communes (écoles, CCAS, salle de sport, déchetteries, aire de covoiturage, terrain de sport, etc.)

Les pages d'accueil des site web des Mairies et de la CCPO comporteront une étiquette reprenant la publicité de l'enquête publique.

**3) les registres**

La MO présente : le type de « registre dématérialisé » évoqué supra, elle remet le cahier des charges de l'opérateur ainsi que l'adresse ou est accessible un mode d'emploi pour se familiariser à l'outil,

Le CE rappelle que ce type d'application ne doit pas être trop limité notamment sur le traitement de la contribution d'un « pétitionnaire », il doit être possible de fractionner la contribution quand celle-ci suggère plusieurs sujets différents afin de reclasser les sujets par thèmes. Une recherche d'application sera lancée pour déceler un outil apparemment mieux adapté aux besoins.
D'autre part certaines applications de registre dématérialisé font également la gestion des permanences téléphoniques, avec gestion des prises de rendez-vous et des mises en communication entre contributeurs et CE en masquant des numéros de téléphone.

**4) rencontre avec les communes :**

Le CE rappelle son souhait de rencontrer les Élus ou leur représentant dans un premier temps afin de connaitre leurs attentes ainsi que d'informer le CE des oppositions possibles tant par la population que de certaines associations.
Dans un second temps rencontrer les secrétaires de mairie en charge de l'accueil du public pour un briefing de la gestion des registres et du dossier d'enquête ainsi que pour les modalités de transmission des contributions au jour le jour.
A ce titre le CE présentera un « vadémécum » guide de conduite durant l'enquête publique,

La MO propose : de faciliter les rencontres en contactant les Élus à ce sujet.

I. **Récapitulatif des demandes diverses émises par le commissaire enquêteur à la MO :**

- **Être mis en copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête** ainsi que de l'avis d'enquête,
- **Disposer d'une carte papier et dématérialisée de la CCPO** avec une meilleure définition cartographique type « carte Michelin ou IGN »
- **Disposer du compte foncier** établi pour le PLUI v2 avec la mise à jour pour le dossier de modification objet de l'enquête publique,
- **Être destinataire de l'ensembles des réponses des PPA**,
- **Être destinataire du dossier d'enquête papier** incluant l'ensemble des plans en format A0,
- **Disposer des n° de téléphones portables** des maires et ou personnes en charge d'ouvrir les mairies lieu de permanences idem pour le siège de la CCPO.
- **Avoir accès au réseau wifi** des lieux de permanences pendant la durée de l'enquête,
- **Avoir accès aux cadastre**s de l'ensemble des communes dans les lieux de permanences pendant la durée de l'enquête,

**Clôture de la séance de travail : 17h30**

**Durée de la rencontre 3h20**

II. **Hors réunion, thèmes à reprendre pour la prochaine rencontre MO-CE :**

- Par courriel la MO communiquera au CE quelques documents relatifs au projet de STECAL, tableau de modification du règlement, carte de découpage de la CCPO par commune, un projet du contenu du dossier d'enquête,
- Validation de la composition du dossier d'enquête avec précision d'échéance de fourniture des documents non encore disponible,
- Présentation de l'Organisation de la publicité (journaux locaux, lieux d'affichage, site internet de la CCPO et des communes, autres types de publicités tel que bulletins municipaux, flyers, etc.),
- La MO communiquera la liste des sites où est mis en place la publicité officielle (plans de situation par commune, photos su site) ainsi que les publicités mises en place de façon non officielles,
- Validation des lieux de permanences, du calendrier et des horaires d'accueil du public,
- Organisation matérielle des permanences (lieu d'attente en cas d'affluence, salle de permanence disposant de tables suffisamment grandes pour étaler les plans, et les documents nécessaires),
- Modalité de l'accueil du public sous contrainte dans l'hypothèse où il y aurait un retour des règles sanitaires renforcées (contrôle du pass sanitaire, affichage sur le port du masque, mise à disposition de gel hydroalcoolique, recensement des contributeurs avec adresse et téléphone en cas de cluster, etc.),
- Registre dématérialisé, précision de l'outil mis à disposition du commissaire enquêteur,
- Validation de la fiche « Vade-mecum » à destination de la MO, des CE ainsi que les gestionnaires de dossier dans les Mairies, reprenant les consignes pour le bon déroulement de l'enquête publique et des permanences,

CR établi par Daniel PERET

Signé

## E.3.3. Compte rendu de réunions n°3 « MOCE03 »

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'OPALE.

## ENQUÊTE PUBLIQUE

### Modification de droit commun N°1
### Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

**Décision du Tribunal Administratif de Lille : N° E22000104/59 du 22 Aout 2022**

## REUNION CE-MO N° MOCE03
## DU 7 Novembre 2022

(Réunion téléphonique)

**Objet : point sur les préparatifs de la procédure, question sur le dossier.**

| Participants ou destinataire(s) | Titre et Organismes | Sigle | Diff |
|---|---|---|---|
| Monsieur Hugues HORNOY | Responsable Aménagement et Urbanisme | MO | X |
| Monsieur Daniel PERET | Commissaire Enquêteur | CE | X |

**Diffusion complémentaire**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Monsieur POUSSIERE | Vice-Président CCPO en charge | | |
| Monsieur Damien LEDOUX | Directeur Général des services techniques En charge de la Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et des Services Techniques | MO | X |
| Madame Émilie HENNICAUX | Service application droit des sols ADS | MO | X |
| | | | |

**Sommaire**

I. Point sur les pièces du dossier proposé par la Maitrise d'Ouvrage (MO) : ..... 2
II. Préparatif de la procédure d'enquête : ..... 2
1) Mise à disposition du dossier d'enquête : ..... 2
2) déroulement de l'enquête : ..... 4
3) affichage et publicités : ..... 4
4) les registres : ..... 4
5) rencontre avec les communes : ..... 4
III. Questions et explications complémentaires sur le contenu des dossiers : ..... 5
1) Le document n°3 « programmation d'Orientations et d'Actions (POA) ainsi que Opérations Aménagements Programmés (OAP) » : ..... 5
2) le document n°5 « Règlement » : ..... 5
IV. Récapitulatif des demandes diverses émises par le commissaire enquêteur à la MO : ... 11
V. Hors réunion, thèmes à reprendre pour la prochaine rencontre MO-CE : ..... 11

REUNION CE-MO N° 3 du 7 Novembre 2022

**Ouverture de la séance de travail : 11h00**

Après un prélude téléphonique d'usage entre les participants, le CE propose de poursuivre l'entretien avec l'orientation de travail reprise en objet du présent CR.

## I. Point sur les pièces du dossier proposé par la Maitrise d'Ouvrage (MO) :

La MO évoque :
À ce jour il manque la notice non technique celle-ci est en phase de rédaction.
Par ailleurs concernant les autres pièces du dossier, elles seront composées en sous dossier type « fichiers thématiques » qui englobent l'ensemble des pièces, dossier « PPA », dossier « MRAE » etc.

Le CE précise : il est préférable dans le dossier dématérialisé que les noms de fichiers soient plus explicites, par exemple remplacer « AMT202~1 » par « Règlement »,

Dans le CR « CE-MO N° MOCE02 » il était proposé d'inclure dans le dossier d'enquête les documents suivants :

1. **Le projet de « Modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal v2 »**, comprenant :
   1.1. La notice non technique,
   1.2. La notice explicative,
   1.3. La programmation d'Orientation et d'Actions incluant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
   1.4. Le dossier STECAL,
   1.5. Le règlement amendé des articles nouveaux et ou modifié, comprenant la partie écrite et la partie graphique,
   1.6. Les annexes ;

2. **Le dossier administratif**, comprenant :
   2.1. L'arrêté d'ouverture d'enquête,
   2.2. Le sous dossier des Délibérations, concernant la modification n°1 du PLUi v2 (prescription, débat sur les modalités de modifications, choix du nouveau règlement PLUI, arrêt de projet),
   2.3. Le bilan de la concertation,
   2.4. Un document reprenant les textes qui régissent l'enquête publique ;

3. **Le dossier des avis, Élus, Conseil municipaux, PPA et Autorité d'évaluation environnementale** comprenant :
   3.1. Les avis émis par les communes membres de la CCPO;
   3.2. Les avis émis par les personnes publiques associées (PPA) ;
   3.3. Les avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (dossier STECAL) ;
   3.4. L'évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale (MRAE) ;

## II. Préparatif de la procédure d'enquête :

Dans le déroulement de la réunion le CE aborde maintenant l'aspect préparatif de l'enquête,

### 1) Mise à disposition du dossier d'enquête :

Le CE rappel son souhait : que lui soit fourni un dossier papier complet incluant l'ensemble des plans, à ce jour et pour mémoire il a été destinataire d'un projet de dossier « papier » le 16 Novembre dernier incluant les pièces suivantes :

- **La notice explicative** en date du 26 octobre 2020 (71 pages),

- **La programmation d'orientation et d'actions ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation** « document modifié – procédure de modification de droit commun – juin 2022 » (152 pages),

- **Le Règlement** « document modifié – procédure de modification de droit commun – juin 2022 » (227 pages),

- **Les extraits du registre des délibération :**
  - Séance du 15 octobre 2020 (2 pages),
  - L'arrêté du Président de la CCPO prescrivant la modification du PLUi v2 en date du 26 octobre 2020 (2 pages),
  - Séance du 30 septembre 2021 (2 pages),
  - Séance du 9 décembre 2021 (2 pages),
  - Séance du 15 septembre 2022 (3 pages),

- **Sollicitation des avis PPA :**
  - Courrier de la CCPO (multipostage) adressé aux PPA (Autorité public, Président, Directeur) en date du 4 juillet 2022 (1 page) destiné à :
    - **Préfecture du Pas de Calais** (rue Ferdinand Buisson, 62018 Arras),
    - **Sous-Préfecture de Calais** (6 Esplanade Jacques Vendroux, 62107 Calais),
    - **DDTM** « Direction Des Territoires et de la Mer » (100 avenue Wilston Churchill, 62022 Arras),
    - **SDIS groupement Ouest** « service départemental incendie et secours » (12 impasse du Crac-Lot, 62240 Desvres),
    - **ARS** « agence régionale de Santé (556 avenue Willy Brandt, 59777 EURALILLE),
    - **Agence de l'Eau Artois-Picardie** mission Littoral (56 rue Ferdinand Buisson, 62203 Boulogne sur Mer),
    - **Eden 62** (2 rue Claude, 62240 Desvres),
    - **ABF** « Unité Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Pas-De-Calais » (2 rue Albert 1er de Belgique, 62000 Arras),
    - **Région Haut de France** (151 avenue du Président Hoovert, 59555 Lille),
    - **Département 62** (rue Ferdinand Buisson, 62018 Arras),
    - **CCI Littoral Haut-De-France** (24 Boulevard des Alliés, 62104 Calais),
    - **Chambre d'Agriculture** territoriale du Nord-Pas-De-Calais (56 avenue Roger Salengros, 62051 Saint-Laurent-Blangy),
    - **Chambre des Métiers** et de l'Artisanat de région des Haut-De-France (place des artisans, 59011 Lille),
    - **Communauté de communes Pays d'Opale** (9 avenue de la Libération, 62340 Guînes),
    - **SyNPaC** « SCOT de Calais » (7 avenue de la Libération 62340 Guînes),
    - **SITAC** « syndicat intercommunal pour les transports urbains du Calaisis » (76 boulevard Gambetta, 62101 Calais)
    - **SAGE Delta de l'Aa** (Pertuis de la Marine, 59836 Dunkerque),
    - **PNR** « Parc naturel régional des Caps et Pays d'Opale » (maison du Parc 24 rue Principale, 62142 Le Wast),
    - **VNF** « Voies Navigable de France » (175 rue Ludovic Boutleux, 62408 Béthune),
    - **SNCF** « Direction Immobilière Territoriale Nord » (Immeuble Perspective, 440 avenue Willy Brandt, 59777 EURALILLE),
    - **Eaux de Calais** (9 rue de Varsovie, 62100 Calais),
    - **GRT gaz** (boulevard de la République, 62232 Anzin),
    - **RTE Nord** (913 avenue de Dunkerque 59464 Lomme),

- **Courrier en réponse des PPA et OPA :**
  - **Région Hauts de France** en date du 9 septembre 2022 (1 page),

- **Département du Pas de calais** en date du 9 aout 2022 (2 pages),
- **PRN** « Parc naturel régional des Caps et Pays d'Opale » en date du 11 octobre 2022 (2 pages),
- **GRT**gaz pôle d'exploitation Nord Est en date du 28 juillet 2022 (5 pages plus 11 pages d'annexes et plans),

- **Décision de la haute autorité environnementale :**
  - Le formulaire indicatif (pour mémoire) en date de 2021 (9 pages plus 18 plans et 9 pages d'annexes)
  - MRAE en date du 6 septembre 2022 (1 page),
  - Décision de la MRAE en date du 6 septembre 2022 (4 pages),

- **Décision de la CDPNAF « Dossier STECAL » :**
  - Avis CDPENAF en date du 18 octobre 2022 (2 pages),
  - Opuscule CCPO à destination de la session CDPENAF en date du 5octobre 2022 (26 pages avec 3 annexes : 1plan, 20 pages Znief 310007010, 13 Znief 310013720),
  - Un plan masse
  - Une vue satellite

La MO précise : la reproduction des plans de zonages, réseaux et autre représentations graphiques est en cours,

**2) déroulement de l'enquête :**

La MO précise : l'arrêté d'ouverture de l'enquête a été signé par le Président de la CCPO. Les articles reprennent les orientations prises en consensus de la MO et du CE.
Cette enquête se déroulera du 21 novembre 2022 au 6 janvier 2023, soit sur une période de 47 jours successifs, période incluant les fêtes de fin d'année. 6 permanences ont été réparties dans cette période,

**3) affichage et publicités :**

La MO évoque : la parution dans les journaux locaux a été faite dans l'édition du samedi 5 novembre (VdN et NL), elle communiquera le scan des pages de journaux au CE, l'affichage en Mairies à également été mis en place tant sur les panneaux d'affichages légaux en extérieur qu'en intérieur des mairies accompagné de l'arrêté d'ouverture d'enquête de la CCPO de chaque commune ainsi que sur les sites internet des communes et de la CCPO,

L'affichage de l'avis d'enquête papier (format A2, A3, A4) non officiel sera mené dans les prochains jours sur d'autres sites de la CCPO et des communes (écoles, CCAS, salle de sport, déchetteries, aire de covoiturage, terrain de sport, etc.)

Les pages d'accueil des site web des Mairies et de la CCPO comporteront une étiquette reprenant la publicité de l'enquête publique.

**4) les registres :**

Le CE rappelle : son souhait d'une démonstration d'utilisation du registre dématérialisé afin de vérifier que ce type d'application ne soit pas être trop limité notamment sur le traitement de la contribution d'un « pétitionnaire », il doit être possible de fractionner la contribution quand celle-ci suggère plusieurs sujets différents afin de reclasser les sujets par thèmes.
Vérifier que l'application de ce registre dématérialisé fasse également la gestion des permanences téléphoniques, avec gestion des prises de rendez-vous et des mises en communication entre contributeurs et CE en masquant des numéros de téléphone.

**5) rencontre avec les communes :**

Le CE rappel son souhait de rencontrer les Élus ou leurs représentant dans un premier temps afin de connaitre leurs attentes ainsi que d'informer le CE des oppositions possible tant par la population que de certaines associations.
Dans un second temps rencontrer les secrétaires de mairie en charge de l'accueil du public pour un briefing de la gestion des registres et du dossier d'enquête ainsi que pour les modalités de transmission des contributions au jour le jour.
À ce titre le CE présentera un « vadémécum » guide de conduite durant l'enquête publique,

La MO propose : de faciliter les rencontres en contactant les Élus à ce sujet.

## III. Questions et explications complémentaires sur le contenu des dossiers :

Le CE fait part de ses remarques sur :

### 1) Le document n°3 « programmation d'Orientations et d'Actions (POA) ainsi que Opérations Aménagements Programmés (OAP) » :

Ce document est indiqué comme étant modifié en date de juin 2022 alors que le support est daté du 26 septembre 2019 comme l'atteste le tampon de « reçu à la Sous-Préfecture de Calais le 4 octobre 2019 »,

Sur la page de garde le texte en rouge « **Document modifié – procédure de modification de droit commun – juin 2022** » informe que cet opus n°3 du PLUi v2 fait l'objet de certains ajustements. Toutefois dans ce document il eut été pertinent de mettre plus en valeur (tant dans le sommaire que dans le corps du document) par un repérage les modifications apportées, idem pour le PAPAG devenu OAP du secteur 6 « ferme Trouille », ainsi que pour l'OAP secteur 7 « ancien abattoir » rue André Flahaut,

La MO propose : une relecture avec le Bureau d'étude sera faite afin d'y remédier,

### 2) le document n°5 « Règlement » :

Ce document comme le précédent fait référence au dossier d'origine du PLUiv2, et ne met pas suffisamment en valeur les articles modifiés ;

Il est également à noter que la lecture par comparaison du « Règlement » avec le chapitre « VI les modifications », de la « notice explicative » et le « Tableau synthèse du règlement » suscite quelques remarques :

- **Cohérences entre les trois écritures :**

1. **Zone 1AU article 3, point 2** la « notice explicative » (page 42) fait référence à : « *Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté* ***à 3 mètres*** *de la limite séparative.* » écriture conforme au « Tableau synthèse du règlement » (page 6) ne correspond pas au « Règlement » (page 128) point 2B de l'article évoqué supra ou « *le retrait est porté à* ***4 mètres*** »

2. **Zone UD article 4, point 4** « notice explicative » (page 56) fait référence à « *En sus, pour les constructions existantes du centre de la ville de Ardres (le centre correspondant au périmètre ABF) :*» écriture ne correspondant pas au « Règlement » (page 68) de l'article évoqué supra ou « *En sus, sur la ville de Ardres : »*

**La MO propose** : une relecture avec le Bureau d'étude sera faite afin d'y remédier,

- **Cohérences d'interprétation,** certains articles posent question dans leurs interprétations :

1. **Zone A article 1, point 2** le « Tableau synthèse du règlement » (page 1) fait référence à une modification du « Règlement » (page 181) portant sur :
   « *-Lorsqu'il n'existe pas de construction à usage d'habitation sur l'exploitation : le nombre de construction nouvelle à usage d'habitation est limité à une par exploitation. Toutefois, la création d'habitations supplémentaires nécessaire à l'activité est possible au travers du changement de destination et de la réhabilitation des constructions existantes.*
   *-Lorsqu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur l'exploitation : la création d'habitations supplémentaires nécessaire à l'activité est possible au travers du changement de destination et de la réhabilitation des constructions existantes.* »

   **Ces deux alinéas suggèrent** un accroissement permissif de logement dans un secteur Agricole ou ce type d'expansion est proscrit au sens du SCOT de Calais,

   **Question du CE : face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?**

   **La MO propose :** une relecture avec le Bureau d'étude afin d'approfondir ce constat, un arbitrage politique pourrait être sollicité le cas échéant,

2. **Zone UA article 3, point 1** le « Tableau synthèse du règlement » (page 3) fait référence à une modification du « Règlement » (page 46) portant sur :
   *« Aux annexes à la construction principale sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres. (Mesurés au faitage)* »

   **Cet alinéa suggère** un accroissement de hauteur de 3 à 5m,

   **La MO propose :** une relecture avec le Bureau d'étude afin d'approfondir ce constat, un arbitrage politique pourrait être sollicité le cas échéant,

3. **Zone UA article 3, point 2 alinéas A et B** le « Tableau synthèse du règlement » (page 3) fait référence à une modification du « Règlement » (page 31) ou cet article serait apparemment un ajout de nouvelles prescriptions, cela mérite une meilleure mise en valeur d'information du public dans le projet de modifications du Règlement ou à défaut dans la « notice explicative ».

   **La MO propose :** une relecture avec le Bureau d'étude afin d'approfondir ce constat, un arbitrage politique pourrait être sollicité le cas échéant,

4. **Zone UB article 3, point 2** le « Tableau synthèse du règlement » (page 4) fait référence à une modification du « Règlement » (page 46) ou cet article serait apparemment un ajout de nouvelles prescriptions, cela mérite une meilleure mise en valeur d'information du public dans le projet de modifications du Règlement ou à défaut dans la « notice explicative ».

   **La MO propose** : une relecture avec le Bureau d'étude afin d'approfondir ce constat, un arbitrage politique pourrait être sollicité le cas échéant,

5. **Zone UD article 3, point 2 alinéas A et B** le « Tableau synthèse du règlement » (page 5) fait référence à une modification du « Règlement » (page 63)

ou cet article serait apparemment un ajout de nouvelles prescriptions, cela mérite une meilleure mise en valeur d'information du public dans le projet de modifications du Règlement ou à défaut dans la « notice explicative ».

**La MO propose** : une relecture avec le Bureau d'étude afin d'approfondir ce constat, un arbitrage politique pourrait être sollicité le cas échéant,

6. **Zone AU article 3, point 2 alinéas A et B** le « Tableau synthèse du règlement » (page 6) fait référence à une modification du « Règlement » (page 127) ou cet article serait apparemment un ajout de nouvelles prescriptions, cela mérite une meilleure mise en valeur d'information du public dans le projet de modifications du Règlement ou à défaut dans la « notices explicative ».

   **La MO propose** : une relecture avec le Bureau d'étude afin d'approfondir ce constat, un arbitrage politique pourrait être sollicité le cas échéant,

7. **Zone AU article 3, point 5** le « Tableau synthèse du règlement » (page 8) fait référence à une modification du « Règlement » (page 129) portant sur :
   « *La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant aménagement. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires…ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs……*
   *Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...).* »

   **Cet alinéa suggère** un accroissement permissif de hauteur des constructions sans cohérence avec l'environnement proche et pouvant contraindre les voisins à la privation du droit à l'ensoleillement, cas des panneaux solaires (exemple un pan de panneaux solaires incliné à 40dgr de hauteur supérieure à 1 m voir 5-6 m implanté en toiture terrasse), cas des silos de grande hauteur,

   **Question du CE** : face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?

   **La MO propose** : une relecture avec le Bureau d'étude afin d'approfondir ce constat, un arbitrage politique pourrait être sollicité le cas échéant,

8. **Zones UA, UB, UE, UH, 1AUh, 2AU article 4, point 5** le « Tableau synthèse du règlement » (page 9) fait référence à une modification du « Règlement » (page 37, 52, 70, 92, 155, 168) portant sur :
   « *La hauteur des clôtures sur rue, sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.*
   *En zone UA et UB : La hauteur des clôtures sur rue, ne doivent pas dépasser 1,6 mètre de hauteur. Toutefois en zone UA, la hauteur pourra être de 2 mètres quand cela correspond au paysage de rue. En zone UD : La hauteur des clôtures sur rue, ne doivent pas dépasser 1,4 mètre de hauteur.*
   ….
   *Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours. À l'angle des voies, sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70m pour la partie opaque.* »

   **Le premier alinéa suggère** une restriction dans la modulation de hauteur des clôtures tant sur rue qu'en séparation entre propriétés. Cette règle pourrait contraindre les occupants à une privation d'intimité notamment pour ceux dont les

habitations sont dotées de larges baies et ou ceux qui disposent d'une terrasse en façade

**Question du CE** : face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante pour protéger l'intimité ?

**La MO propose** : une relecture avec le Bureau d'étude afin d'approfondir ce constat, un arbitrage politique pourrait être sollicité le cas échéant,

**Le second alinéa suggère** la mise à disposition d'espace pour le dégagement de visibilité aux carrefours, même si la prescription semble de bon sens, elle contraint fortement les occupants au même titre que le précédent alinéa d'une part et d'autre part pour la conservation et l'entretien des haies arbustives,
Par ailleurs cet article étant générique, il ne s'adapte pas à des configurations de la largeur d'assiette des voiries et leurs dépendances ni de la signalisation « code de la route » (priorité à droite, balise, stop),

**Question du CE** : face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante **?**

**La MO propose** : une relecture avec le Bureau d'étude afin d'approfondir ce constat, un arbitrage politique pourrait être sollicité le cas échéant,

9. **Zones 1AUh article 4, point 5** le « Tableau synthèse du règlement » (page 9) fait référence à une modification du « Règlement » (page 133) portant sur :
« *Les murets de soutènement seront autorisés, selon le dénivelé du terrain naturel, sur une hauteur maximale de 60 cm.* »

**Cet alinéa suggère** une restriction dans la modulation de hauteur des soutènements tant sur rue qu'en séparation entre propriétés. Cette règle pourrait contraindre les maitres d'ouvrages et futurs occupants à une forte restriction d'aménagement de l'unité foncière notamment pour sa desserte, pour ses voies et allées carrossables privées ainsi que pour d'éventuels accès au stationnement de véhicules en sous-sol d'une part, et d'autre part pour les professionnels la réalisation de fosse de déchargement de camion.

**Question du CE** : face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?

**La MO propose** : une relecture avec le Bureau d'étude afin d'approfondir ce constat, un arbitrage politique pourrait être sollicité le cas échéant,

10. **Zones UA, UB, UD article 4, point 3** le « Tableau synthèse du règlement » (page 10) fait référence à une modification du « Règlement » (page 34, 50, 68) portant sur :
« Les toitures doivent rester ou être à versants. Elles se composeront au minimum de deux versants. La pente des versants sera comprise entre 35° et 60°. Toutefois, les toitures du type « mansard » ne sont pas concernées par cette règle »

**Cet alinéa suggère** une restriction dans la modulation de pente des toitures du type « mansard ». Cette notion de non application vise t'elle l'ensemble du volume de la toiture ou seulement la partie comprise entre la semelle ou l'égout et la ligne de bris ?

**Question du CE** : face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?

**La MO propose** : une relecture avec le Bureau d'étude afin d'approfondir ce constat, un arbitrage politique pourrait être sollicité le cas échéant,

11. **Zones UA, article 6, point 1** le « Tableau synthèse du règlement » (page 11) fait référence à une modification du « Règlement » (page 38) portant sur :
*« **Sur toutes les communes sauf Guînes** : … :*
*- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,*
*- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.*

***Constructions à usage d'habitation** :*
*Nombre d'emplacements minimum :*
*- Pour les constructions à usage habitation : à partir du 2ème logement réalisé par unité foncière, le projet devra présenter un nombre de places de stationnement adapté au projet et selon l'implantation de ce dernier au regard des aires de stationnement existantes sur le domaine public à moins de 50 mètres- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement.*

***Sur la commune de Guînes** … :*
*- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,*
*- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.»*

**Ces alinéas suggèrent** une privatisation du domaine public entrainant une restriction d'usage des parcs de stationnement ouvert à l'ensemble de la population. La concession étant une des modalités de la Délégation de Service Public, il semble pertinent à ce stade de ces prescriptions d'afficher les modalités de gestion « DSP » aux futurs prompteurs ainsi qu'à la population.

**Question du CE** : face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?

**La MO propose** : une relecture avec le Bureau d'étude afin d'approfondir ce constat, un arbitrage politique pourrait être sollicité le cas échéant,

12. **Zones At et Nt, article 3, point 2**
Une ambiguïté dans la recherché des articles est à lever en effet sauf dans l'article A.1 et N.1, il n'est pas fait allusion à la notion de At et Nt dans les différents points évoqués dans le « Tableau synthèse du règlement » (page 13) fait référence à une modification du « Règlement » (page 186, 206),

**Question du CE** : face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?

**La MO propose** : une relecture avec le Bureau d'étude afin d'approfondir ce constat, un arbitrage politique pourrait être sollicité le cas échéant,

13. **Zones At et Nt, article 3, point 5** le « Tableau synthèse du règlement » (page 13) fait référence à une modification du « Règlement » (page 187, 207) portant sur :
*« Pour les habitations à usage de loisirs :*
*La hauteur maximale de la construction, mesurée au faîtage, est fixée à 5 mètres Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, sa hauteur – à l'égout des couvertures comme au faîtage - doit être sensiblement identique à celle de la construction voisine soit la plus haute, soit la plus basse. »*

**Ces alinéas suggèrent** une restriction dans la nature même des « *constructions insolites en zone agricole et naturelle à vocation touristique* » la hauteur limitée à 5m (sous-entendu depuis le sol naturel) réduit la possibilité d'implantation de cabane dans les arbres notamment dans le cadre d'un parcours type « accrobranche ».

**Question du CE** : face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?

**La MO propose** : une relecture avec le Bureau d'étude afin d'approfondir ce constat, un arbitrage politique pourrait être sollicité le cas échéant,

14. **Zones At et Nt, article 3, point 6** le « Tableau synthèse du règlement » (page 14) fait référence à une modification du « Règlement » (page 188, 208) portant sur :
*« …*
*- 40 % pour les constructions à usage d'habitat de loisirs (calculé à la parcelle). »*

**Cet alinéa suggère** une restriction à la parcelle, est-il question de la parcelle cadastrale ou de l'unité foncière ?

**Question du CE : face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?**

**La MO propose** : une relecture avec le Bureau d'étude afin d'approfondir ce constat, un arbitrage politique pourrait être sollicité le cas échéant,

15. **Zones At et Nt, article 4, point 4** le « Tableau synthèse du règlement » (page 14) fait référence à une modification du « Règlement » (page 190, 210) portant sur :
*« Pour les constructions à usage d'habitation de loisirs :*
*Il n'est pas fixé de matériaux pour les toitures.*
*Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, cette dernière devra s'intégrer et s'harmoniser avec les constructions environnantes. »*

**Cet alinéa suggère** un arbitrage qu'en est-il exactement ?

**Question du CE : face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?**

**La MO propose** : une relecture avec le Bureau d'étude afin d'approfondir ce constat, un arbitrage politique pourrait être sollicité le cas échéant,

16. **Zones N, article 1, point 2** le « Tableau synthèse du règlement » (page 15) fait référence à une modification du « Règlement » (page 202) portant sur :

*« **13. L'extension des constructions existantes** à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à usage d'activités économiques et/ou touristiques (existantes ou suite à un changement de destination), sous réserve que l'extension ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à date d'approbation du PLUI. »*

**Cet alinéa** parait difficile à interpréter, un exemple pourrait aider à sa lecture.

**Question du CE : face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?**

**La MO propose** : une relecture avec le Bureau d'étude afin d'approfondir ce constat, un arbitrage politique pourrait être sollicité le cas échéant,

## IV. Récapitulatif des demandes diverses émises par le commissaire enquêteur à la MO :

- **Être mis en copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête** ainsi que de l'avis d'enquête,
- **Disposer d'une carte papier et dématérialisée de la CCPO** avec une meilleure définition cartographique type « carte Michelin ou IGN »
- **Disposer du compte foncier** établi pour le PLUI v2 avec la mise à jour pour le dossier de modification objet de l'enquête publique,
- **Être destinataire des réponses des PPA** dont celles reçues depuis le 15 octobre,
- **Être destinataire du dossier d'enquêtes papier** incluant l'ensemble des plans en format A0,
- **Disposer des n° de téléphones portables** des maires et ou personnes en charge d'ouvrir les mairies lieu de permanences idem pour le siège de la CCPO.
- **Avoir accès aux réseau wifi** des lieux de permanences pendant la durée de l'enquête,
- **Avoir accès aux cadastre**s de l'ensemble des communes dans les lieux de permanences pendant la durée de l'enquête,
- Prochaine réunion CE – MO semaine 46, le 17 ou 18 novembre pour paraphage des document et registres par le CE, cette réunion fera également l'objet d'une présentation du registre dématérialisé par le gestionnaire de l'application.

**Clôture de la séance de travail : 12h45**

**Durée de la rencontre 1h45**

## V. Hors réunion, thèmes à reprendre pour la prochaine rencontre MO-CE :

- Par courriel la MO communiquera au CE quelques documents relatifs au projet de STECAL, tableau de modification du règlement, carte de découpage de la CCPO par commune, un projet du contenu du dossier d'enquête,

REUNION CE-MO N° 3 du 7 Novembre 2022

- Validation de la composition du dossier d'enquête avec précision d'échéance de fourniture des documents non encore disponible,
- Présentation de l'Organisation de la publicité (journaux locaux, lieux d'affichage, site internet de la CCPO et des communes, autres types de publicités tels que bulletins municipaux, flyers, etc.),
- La MO communiquera la liste des sites où est mis en place la publicité officielle (plans de situation par commune, photos su site) ainsi que les publicités mises en place de façon non officielles,
- Validation des lieux de permanences, du calendrier et des horaires d'accueil du public,
- Organisation matérielle des permanences (lieu d'attente en cas d'affluence, salle de permanence disposant de tables suffisamment grandes pour étaler les plans, et les documents nécessairs),
- Modalités de l'accueil du public sous contrainte dans l'hypothèse où il y aurait un retour des règles sanitaires renforcées (contrôle du pass sanitaire, affichage sur le port du masque, mise à disposition de gel hydroalcoolique, recensement des contributeurs avec adresse et téléphone en cas de cluster, etc.),
- Registre dématérialisé, précision de l'outil mis à disposition du commissaire enquêteur,
- Validation de la fiche « Vade-mecum » à destination de la MO, des CE ainsi que les gestionnaires de dossier dans les Mairies, reprenant les consignes pour le bon déroulement de l'enquête publique et des permanences,

CR établi par Daniel PERET

Signé

## E.3.4. Compte rendu de réunions n°4 « MOCE04 »

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'OPALE.**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Modification de droit commun N°1
Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).**

**Décision du Tribunal Administratif de Lille : N° E22000104/59 du 22 Aout 2022**

# REUNION CE-MO N° MOCE04
# DU 19 Novembre 2022

(9, Avenue de la libération, 62340 GUÎNES)

**Objet : Contrôle des dossiers d'enquête et visa CE des pièces des dossiers d'enquête.**

| Participants ou destinataire(s) | Titre et Organismes | Sigle | Diff |
|---|---|---|---|
| Monsieur Hugues HORNOY | Responsable Aménagement et Urbanisme | MO | X |
| Monsieur Daniel PERET | Commissaire Enquêteur | CE | X |

**Diffusion complémentaire**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Monsieur POUSSIERE | Vice-Président CCPO en charge | MO | X |
| Monsieur Damien LEDOUX | Directeur Général des services techniques En charge de la Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et des Services Techniques | MO | X |
| Madame Émilie HENNICAUX | Service application droit des sols ADS | MO | X |

**Sommaire**

II. Constitution d'un dossier type avec des dossiers cartonnées : ..... 2
III. Visa CE des pièces et plans des dossiers d'enquête : ..... 2
IV. Finalisation du VADEMECUM : ..... 2
V. Préparations des questions en suspens avec M. HORNOY (projet de CR MOCE n°3 : .... 2
VI. Point sur les questions réponses à la MO : ..... 3
VII. Contrôle de l'affichage : ..... 3
VIII. Hors réunion, thèmes à reprendre pour la prochaine rencontre MO-CE : ..... 3

REUNION CE-MO N° 4 du 19 Novembre 2022

**Ouverture de la séance de travail : 8h30**

Après un échange d'usage, le CE propose d'organiser la journée comme suit :

- Contrôle du contenu du dossier d'enquête,
- Constitution d'un dossier type pour faciliter la consultation des pièces en Mairies,
- Visa des pièces et plans des dossiers d'enquête,
- Finalisation du VADEMECUM,
- Préparations des questions en suspens,

## I. Contrôle du contenu du dossier d'enquête :

Le contrôle d'un dossier permet de vérifier la liste des pièces indispensables à la bonne compréhension du dossier d'enquête.
Ce travail permet de constituer un sommaire à coller sur la chemise de dossier et de faire une page de garde pour les extraits de plans objets des modifications.

## II. Constitution d'un dossier type avec des dossiers cartonnées :

Les pièces, documents et plans des dossiers d'enquête à destination des mairies lieu de permanence sont classés dans des chemises cartonnées.

## III. Visa CE des pièces et plans des dossiers d'enquête :

Cette étape permet d'apposer le « visa CE » sur chaque pièces, documents et plans des dossiers d'enquête.....

- Registre papier (un par lieu de permanence),
- Contrôler les pièces des dossiers complets des lieux de permanences (6), et dossier partiel pour les Mairies non-lieu de permanences (sur tablette).
- Viser l'ensemble des pièces des dossiers y compris les plans,

## IV. Finalisation du VADEMECUM :

L'examen du document s'engage avec la MO, l'objectif concerne la mise au point du document, notamment la mise à jours de la liste des personnes à contacter dans les communes en cas de souci les jours de permanences (noms et n° tel portable).
L'issue des orientations prises se retrouve dans le projet de Vademecum en annexe de ce Compte Rendu.

Par ailleurs dans la conjoncture d'un nouvel épisode de pandémie variant COVID, Il sera prévu un avenant au Vademecum sur l'organisation « qui fait quoi » pour :

- L'accueil du public,
- L'émargement d'une feuille d'identification des contributeurs avec n° de téléphone afin de pouvoir les contacter en cas de « cluster »,
- La mise à disposition de gel et masque,
- Le rappel des gestes barrières,
  Chacun fait état de ses disponibilités ou contraintes afin que Mme CARMEL puisse anticiper en tant que de besoin les futures rencontres en commission.

## V. Préparations des questions en suspens avec M. HORNOY (projet de CR MOCE n°3 :

La MO précise pour l'outil mis à disposition du commissaire enquêteur « le Registre dématérialisé », une démonstration est prévue semaine 47,

Un certain nombres de points nécessitant un complément d'explication sont apparus dans la lecture et la comparaison de la « synthèse des modifications d'articles du règlement », « la notice explicative », « le règlement de zonage »,

REUNION CE-MO N° 4 du 19 Novembre 2022

## VI. Point sur les questions réponses à la MO :

Le CE fait état du CR n° MOCE3, celui-ci reprend un certain nombre de questions liées à la cohérence entre les documents du dossier d'enquête (synthèse des modifications d'articles du règlement, la notice explicative, le règlement) d'une part, d'autre part sur les modalités d'interprétation des nouvelles prescriptions.

## VII. Contrôle de l'affichage :

Une première séance de contrôle à suscité quelques observations notamment pour l'affichage au siège de la CCPO.
Le CE procédera à d'autres séances de contrôles par photographies des lieux du site et du panneaux d'affichage lors de ses déplacements sur les lieux de permanences.
Il n'est pas prévu de faire un « book » d'affichage en annexe du Rapport d'enquête sauf souhait de la MO, toutefois il est bon d'archiver ces photos datées pour prouver l'efficience de l'affichage en cas de recours.

**Clôture de la séance de travail : 11h30**

**Durée de la rencontre 3h30**

## VIII. Hors réunion, thèmes à reprendre pour la prochaine rencontre MO-CE :

- Confirmer collectivement les modalités d'organisation matérielle des permanences :
  - organisation de l'accueil du public (lieu d'attente en cas d'affluence, salle de permanence disposant de tables suffisamment grandes pour étaler les plans, et les documents nécessaires, accès wifi, etc.),
  - Modalité de mise œuvre sous contrainte « Covid et grippe » : contrôle « pass-sanitaire », affichage sur les gestes barrières, port du masque, mise à disposition de masque et gel hydroalcoolique en tant que de besoin, cahier ou fiche de recensement des contributeurs avec adresse et téléphone en cas de cluster, etc.,
- Gestion du registre dématérialisé : formation à l'usage de l'application, organisation de la gestion quotidienne des contributions, quid du mixte registre papier et dématérialisé ?
- Présentation de l'Organisation de la publicité hors affichage légal (journaux locaux, lieux d'affichage, site internet de la CCPO et des communes), autres types de publicités tels que bulletins municipaux, lieux d'affichages complémentaires (CCAS, maison commune, etc.) flyers, etc.,
- La MO communiquera la liste des sites où est mis en place la publicité officielle (plans de situation par commune, photos du site) ainsi que les publicités mises en place de façon non officielles,

CR établi par Daniel PERET

Signé

## E.3.5. Compte rendu de réunions n°5 « MOCE05 »

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'OPALE.

## ENQUÊTE PUBLIQUE

### Modification de droit commun N°1
### Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

**Décision du Tribunal Administratif de Lille : N° E22000104/59 du 22 Aout 2022**

## REUNION CE-MO N° MOCE05
## DU 8 Décembre 2022
(Réunion téléphonique)

**Objet : point sur le déroulement de l'enquête et les contributions reçus.**

| Participants ou destinataire(s) | Titre et Organismes | Sigle | Diff |
|---|---|---|---|
| Monsieur Hugues HORNOY | Responsable Aménagement et Urbanisme | MO | X |
| Monsieur Daniel PERET | Commissaire Enquêteur | CE | X |

**Diffusion complémentaire**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Monsieur POUSSIERE | Vice-Président CCPO en charge | | |
| Monsieur Damien LEDOUX | Directeur Général des services techniques En charge de la Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et des Services Techniques | MO | X |
| Madame Émilie HENNICAUX | Service application droit des sols ADS | MO | X |

**Sommaire**

I. **Point sur le Registre-Démat : ..... 2**
La prise en compte statistique des visionnages et téléchargement des pièces du dossier d'enquête, ..... 2

II. **Point sur les contributions reçues : ..... 2**
a. Les options du "Registre-Démat", statistique, réponses aux contributeurs, etc. ..... 2
b. Échange sur les contributions hors sujet de l'enquête ..... 2

III. **Récapitulatif des demandes émises par le commissaire enquêteur à la MO : ..... 3**

IV. **Hors réunion, thèmes à reprendre pour la prochaine rencontre MO-CE : ..... 3**

REUNION CE-MO N° 5 du 8 décembre 2022

**Ouverture de la séance de travail : 11h30**

Après un premier échange d'usage entre les participants, le CE propose de poursuivre l'entretien téléphonique avec l'orientation de travail reprise en objet du présent CR.

## I. Point sur le Registre-Démat :

La prise en compte statistique des visionnages et téléchargement des pièces du dossier d'enquête,

Le CE évoque :
À ce jour le site du « Registre-Démat » fait état de 86 visites sur sollicitations, toutefois cette application ne donne pas la nature et l'action du contributeur. En effet le site web n'héberge pas le dossier d'enquête mais renvoie sur le site de la CCPO.
Question le site de la CCPO prend il en compte les actions et ou téléchargements du contributeur ?

La MO apporte l'information : le contrat pris avec le prestataire est dans la version simple, sans hebergement du dossier, toutefois le service informatique de la CCPO a mis en place une gestion de recensement des visites afin de pouvoir enrichir des éléments statistiques, ceux-ci seront communiqués au CE dès que possible, pour visualiser au fil du temps l'évolution.

## II. Point sur les contributions reçues :

a. Les options du "Registre-Démat", statistique, réponses aux contributeurs, etc.

Le CE évoque :
Que le site du « Registre-Démat » fait déjà état de 4 contributions,
Qu'il n'y a aucun caractère obligatoire d'intégrer dans le « Registre-Démat » les contributions des registres papier ou autres sources de dépôt (courriers postaux, courriels sur la boite mail CCPO).
Par ailleurs le choix de configuration de l'outil « Registre-Démat » opté par la CCPO rend fastidieux l'intégration des contributions non dématérialisée issues des registres papier ainsi que des courriers. Cette étape fera un peu défaut dans le traitement global tant pour l'aspect statistique que pour le tri et classement de tri des contributions par thèmes.
.
Pour mémoire nous avons au 8 Décembre 4 contributions sur le registre de Guînes, 2 contributions sur le registre de Ardres avec le dépôt hors registre de 3 courriers en mairie,
Nous avons un total de 13 contributions

La MO complète : en confirmant la même interprétation des contributions et précise qu'elle n'a rien reçu de plus.

b. Échange sur les contributions hors sujet de l'enquête

Le CE évoque : pour le « Registre-Démat », 2 contributions émanent d'un professionnel concernant une OAP sur la commune d'Ardres relatif à la règle de recul en zone 1AU. Les 2 autres émanent de particuliers dont leur requête est hors sujet de la « modification PLUI CCPO ».

Sur l'ensemble des 13 contributions reçues à ce jour, 11 font état d'une révision de qualification de zonage de leurs parcelles, donc hors champ de l'enquête,
Seules les 2 requêtes du professionnel sont recevables au titre de l'enquête et sollicite une modification de recul moindre vis-à-vis des prospects entre habitation.

La MO complète : confirme avoir constaté la non recevabilité des contributions mis à part les doléances du professionnel.

## III. Récapitulatif des demandes émises par le commissaire enquêteur à la MO :

- **Disposer du compte foncier** établi pour le PLUI v2 avec la mise à jour pour le dossier de modification objet de l'enquête publique,
- **Être destinataire des réponses des PPA** dont celles reçues depuis le 15 octobre,
- **Avoir accès aux cadastre**s de l'ensemble des communes dans les lieux de permanences pendant la durée de l'enquête,
- **Prochaine réunion CE – MO** proche du 15 décembre pour un échange à mi enquête.

**Clôture de la séance de travail : 12h15**

**Durée de la rencontre 1h45**

## IV. Hors réunion, thèmes à reprendre pour la prochaine rencontre MO-CE :

- Modalité de l'accueil du public sous contrainte dans l'hypothèse où il y aurait un retour des règles sanitaires renforcées (contrôle du pass sanitaire, affichage sur le port du masque, mise à disposition de gel hydroalcoolique, recensement des contributeurs avec adresse et téléphone en cas de cluster, etc.),

CR établi par Daniel PERET

Signé

## E.3.6. Compte rendu de réunions n°6 « MOCE06 »

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'OPALE.

## ENQUÊTE PUBLIQUE

### Modification de droit commun N°1
### Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

**Décision du Tribunal Administratif de Lille : N° E22000104/59 du 22 Aout 2022**

## REUNION CE-MO N° MOCE06
## DU 12 Janvier 2023
(Réunion téléphonique)

**Objet : Remise du Procès-Verbal (PV) de clôture d'enquête.**

| Participants ou destinataire(s) | Titre et Organismes | Sigle | Diff |
|---|---|---|---|
| Monsieur Hugues HORNOY | Responsable Aménagement et Urbanisme | MO | X |
| Monsieur Daniel PERET | Commissaire Enquêteur | CE | X |

**Diffusion complémentaire**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Monsieur POUSSIERE | Vice-Président CCPO en charge | | |
| Monsieur Damien LEDOUX | Directeur Général des services techniques En charge de la Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et des Services Techniques | MO | X |
| Madame Émilie HENNICAUX | Service application droit des sols ADS | MO | X |

**SOMMAIRE**

1) Développement de la période d'enquête ; ..... 2
2) Développement des contributions pour mémoire en réponse de la CCPO : ..... 2
a) Observations et ou avis des personnes publiques associées (PPA) ..... 2
b) Observations et ou avis des contributeurs et Élus, relatifs aux thèmes de l'enquête ..... 3
c) Observations des contributeurs et Élus, relatifs aux thèmes de l'enquête : ..... 4
d) Observations et ou avis des contributeurs, hors sujet de la présente enquête : ..... 4
3) Observations et ou questions du Commissaire enquêteur sur les anomalies rencontrées à la lecture des documents : ..... 5

REUNION CE-MO N° 6 du 12 Janvier 2023

**Ouverture de la séance de travail : 11h00**

Après un premier échange d'usage entre les participants, le CE invite à poursuivre l'entretien téléphonique en prenant l'orientation de travail suivant l'objet du présent CR.

Pour mémoire le Procès-Verbal (PV) de clôture d'enquête ainsi que ses 5 annexes sont communiquées à la MO dans un dossier dématérialiser via l'application « We Transfer », contenu du dossier :

- **Procès-Verbal (PV) de clôture d'enquête,**
- **Annexe 1 :** tableau de synthèse des interventions et ou contributions recueillies depuis les registres et les courriers reçus.
- **Annexe 2 :** Observations et ou avis des personnes publiques associées (PPA)
- **Annexe 3 :** Observations et ou avis des contributeurs et Élus, relatifs aux thèmes de l'enquête
- **Annexe 4 :** Observations et ou questions du Commissaire enquêteur sur les anomalies rencontrées à la lecture des documents,
- **Annexe 5 :** Observations et ou avis des contributeurs, hors sujet de l'enquête,

## 1) Développement de la période d'enquête :

**Le CE propose la lecture du PV et de ses annexes :**
Nous pouvons constater que l'enquête :

- **S'est déroulé** dans le respect de l'arrêté communautaire n° 2022-31 du 3 novembre 2022, du lundi 21 novembre 2022 (9h) au Vendredi 6 janvier 2023 (18h) inclus.
- **S'est tenu** sans qu'aucun incident ne soit venu perturber le bon déroulement de l'enquête,
- **S'est appuyé** sur 6 permanences en Mairies et au siège de la CCPO,
- **S'est distingué** par une participation très modeste du public en proportion de la population CCPO (environ 25 267 habitants en 2019). Malgré la mise en place d'une publicité efficiente de l'enquête avec 32 lieux d'affichage, 2 parutions dans deux quotidiens, ainsi qu'un article dans la Voix du Nord fin Décembre 2022,
- **A collecté :**
  - 8 visites sans contribution sur les registres papier hors permanence CE,
  - 39 contributions sur les registres papier acté en permanences CE,
  - 12 courriels sur le site du « RegistreDEMAT.fr »,
  - 7 courriers postaux ou déposés en Mairie,
- **A identifié** 11 contributeurs hors territoire de la CCPO,

Il est à noter qu'aucune association de protection de l'environnement ni association hostile au projet se sont manifestées.

**La MO acquiesce l'information et ajoute :** le service informatique de la CCPO doit fournir le recensement des visites afin de pouvoir enrichir des éléments statistiques, ceux-ci seront communiqués au CE dès que possible, pour visualiser au fil du temps l'évolution.

## 2) Développement des contributions pour mémoire en réponse de la CCPO :

### a) Observations et ou avis des personnes publiques associées (PPA)

**Le CE fait le point pour la participation des PPA :**
**L'annexe n°2,** reprend les avis et remarques issus du « dossier des réponses PPA » nécessitant un complément d'information et ou explication de l'EPCI à :

- La Région Hauts de France,
- Du Département 62,
- De la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- De la Chambre d'agriculture,
- Du Parc naturel régional des Caps et Pays d'Opale (PNR),
- Du Services Défenses et Incendie et de Secours départementaux (SDIS),
- De la Direction des opérations « Réseau de transport de Gaz (GRT gaz,) »,
- Du Centre de développement Ingénierie « Réseau de transport électrique Nord (RTE Nord) », réponse reçue pendant l'enquête dans la contribution n° 56 (Courrier reçu le 03/01/2023 via le « Registre Démat n°849 » par SIGEO - prestataire RTE),

**Le CE fait état du constat d'absence d'avis des autres PPA** attributaires du courrier CCPO. Cette non manifestation concerne les PPA décrite dans le PV :

**La Préfecture du Pas de Calais, Sous-Préfecture de Calais, la DDTM** « Direction Des Territoires et de la Mer », **l'ARS** « agence régionale de Santé », **l'Agence de l'Eau Artois-Picardie** mission Littoral, **l'Eden 62, l'ABF** « Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Pas-De-Calais », **le Département 62**, **la CCI Littoral Hauts-De-France**, **la Chambre des Métiers** et de l'Artisanat de région des Hauts-De-France, **la Communauté de communes, Pays d'Opale**, **le SyNPaC** « SCOT de Calais », **le SITAC** « syndicat intercommunal pour les transports urbains du Calaisis », **le SAGE Delta de l'Aa**, **VNF** « Voies Navigable de France », **la SNCF** « Direction Immobilière Territoriale Nord », **les Eaux de Calais** (*9 rue de Varsovie, 62100 Calais*),

**Le CE a consulté directement certaines PPA**, ceci à plusieurs titres :

- **En complément d'informations** et précisions de leurs remarques : la Chambre d'agriculture,
- **De l'absence de réponse** : la DDTM, le SyNPaC,
- **D'adresses erronées** les eaux de Calais, maintenant situé 3 Rue Neuve, 62100 Calais,
- **D'envoi du courrier non en concordances aux services de proximité** : la Chambre des Métiers,
- **Le manque de consultation** : Le Syndicat Intercommunal Région Andres (SIRA),

De cette consultation certaines PPA ont émis des observations ou avis à l'oral par téléphone ou par écrit, elles sont décrites en seconde partie de **l'annexe 2**,

**La MO acquiesce la démarche :** elle récuse d'avoir reçu le courrier de « RTE Nord » daté du 16 aout 2022 stipulé dans la contribution n° 56 (Courrier reçu le 03/01/2023 via le « Registre Démat n°849 » par SIGEO - prestataire RTE),
Elle confirme avoir déjà engagé un mémoire en réponse aux PPA ayant donné un avis, elle prend bonne note des avis de la DDTM, des Eaux de Calais, du SIRA.
Elle partage la confirmation du SyNPaC concernant l'action différente du PLUiv2 sur les communes du « Pays de Bonningues »,
Elle enregistre l'information des adresses PPA, la liste et le publipostage sera mis à jour pour les prochaines consultations.

### b) Observations et ou avis des contributeurs citoyens et Élus, relatifs aux thèmes de l'enquête

**Le CE propose de faire un point sur la participation du public :**
L'**annexe 1 du PV**, présente le tableau de synthèse des 66 interventions et ou contributions recueillies depuis les registres mis à la disposition du public (registre papier en Mairie et siège de la CCPO ainsi que le registre « RegistreDemat.fr ») et les courriers reçus.

**Le CE commente :**

- ✓ **47 interventions** générées sur les registres papier pendant les 6 permanences ainsi que celles consignées hors permanences du CE. Toutefois de ces interventions **39 contributions sont réellement exprimées**,
- ✓ **7 courriers** et **12 contributions numériques** « RegistreDemat.fr » ont été enregistrés pendant la période d'enquête, il est à noter qu'un contributeur a été identifié « Personne Public Associé (PPA) » à ce titre il est traité en tant que tel, deux contributeurs ont fait un doublon,

- ✓ **56 contributions en cumul d'origines des dépôts ont été actées. Elles ont généré 67 observations** classées en 6 thèmes récurrents :
  - Projet de développement économique sur Campagne les Guînes : **3**
  - Projet OAP Ferme Trouille : **4**
  - Modification Règlement : **6**
  - Suppression de réserves foncières : **1**
  - Consultations pour renseignement : **15**
  - Doléances hors sujet de l'enquête : **38**

Le CE précise que le PV et ses annexes relatent l'ensemble des thèmes récurrents d'observations du public relatif à l'enquête, seuls les 4 premiers thèmes évoqué supra nécessitent de la CCPO une position d'éclairage, (Modification du Règlement, Suppression de réserves foncières, OAP nouvelles sur la ville de Guînes, projet de développement économique sur la commune de Campagne-lès-Guines (STECAL)),

**La MO acquiesce la démarche :** elle confirme ne pas avoir reçu de nouvelles contributions dans la semaine postérieure à la date de clôture de l'enquête, toutefois un contributeur « M. Caboche » a déposé un erratum concernant ses dires sur le prix d'acquisition de l'EPF.

### c) Observations des contributeurs et Élus, relatifs aux thèmes de l'enquête :

**Le CE expose son classement dans les thèmes évoqués supra :** Les contributions réparties sur 4 thèmes (Projet de développement économique sur Campagne les Guînes, Projet OAP Ferme Trouille, Modification Règlement, Suppression de réserves foncières) sont issues du scan des registres papier et des courriers reçus ainsi que de la sortie papier du registre numérique. **L'annexe n° 3** reprend l'ensemble des contributions nécessitant une réponse de la CCPO,

**La MO acquiesce la démarche :** elle confirme avoir déjà engagé l'écriture d'un processus de réponses et ou explications pour certaines contributions. Elle remarque que des contributeurs ont une démarche intéressante voir pertinente.

### d) Observations et ou avis des contributeurs, hors sujet de l'enquête :

**Le CE commente cette partie hors sujet :** Ces contributions sont également issues du scan des registres papier et des courriers reçus ainsi que de la sortie papier du registre numérique.
**L'annexe n° 5** reprend l'ensemble des contributions soumises au Maitre d'Ouvrage pour information et éventuellement pour qu'il puisse apporter une position individualisée, la thématique de ces contributions repose pour l'essentiel à la demande d'ouverture pour l'urbanisation de terrains classés agricoles,

**La MO acquiesce la démarche :** elle prend acte de s'être engager à exprimer une éventuelle position individualisée aux observations hors sujet de la présente enquête.

Elle confirme souhaiter que les contributions ainsi que ses argumentaires seront diffusés en annexe au rapport d'enquête. Elle note également que cela n'interfèrera pas dans les conclusions et avis du CE.

### 3) Observations et ou questions du Commissaire enquêteur sur les anomalies rencontrées à la lecture des documents :

**Le CE précise ses interrogations :** La lecture des documents et la mise en comparaison de leurs rubriques et ou articles ont fait émergés quelques anomalies, incohérences ou contradictions telles que reprises dans l'**annexe n° 4.**
Le principal document en destination des remarques concerne « le Règlement » du fait de son caractère « opposable aux tiers » et des enjeux exprimés par la CCPO :
« *Modifier le règlement et les documents graphiques de zonages afin de :*

- *Clarifier certaines écritures et éviter les formules susceptibles d'interprétation,*
- *Rectifier certaines erreurs matérielles (écrites ou graphiques),*
- *Prendre en compte les aspects extérieurs des constructions et abords,*
- *Permettre l'aménagement possible (bassin, piscine, mare, …) afin de clarifier l'écriture et éviter les erreurs d'interprétation, »*

**La MO acquiesce la démarche :** elle comprend les commentaires du CE, elle apportera suivant les cas une réécriture de l'article, ou une explication plus précise.

**Clôture de la séance de travail : 12h45**

**Durée de la rencontre 1h45**

CR établi par Daniel PERET

Signé

# F. ANNONCES LEGALES D'OUVERTURE D'ENQUËTE

## *F.1. La Voix du Nord en date du 5 novembre 2022,*

LA VOIX DU NORD SAMEDI 5 NOVEMBRE 2022

24 Carnets et avis

LÉGALES

Tarification conforme à l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales.

VENTES ET ADJUDICATIONS

VENTES JUDICIAIRES

Maître Antoine LE GENTIL
SELARL LE GENTIL
3 BIS PLACE DU WETZ D'AMAIN – 62000 ARRAS
TEL : 03.21.71.61.29
Maître Martine MESPELAERE
SCP 2MZA
37 AVENUE JEAN-BAPTISTE LEBAS – 59100 ROUBAIX
TEL : 03.28.36.94.42

A VENDRE AUX ENCHERES PUBLIQUE
AU PALAIS DE JUSTICE D'ARRAS
PLACE DES ETATS D'ARTOIS

LE JEUDI 15 DECEMBRE 2022 A 14 H0

UNE MAISON A USAGE D'HABITATIO
SISE A ABLAINZEVELLE, 7 GRAND RUE

REPRISE AU CADASTRE DE LADITE VILLE
SECTION AH N°74 POUR 9 A 6 CA ET SECTION AH N°75 POUR 8 A 45 CA
CLASSE ENERGIE : F

MISE A PRIX : 20 000 €
(VINGT MILLE EUROS)

Visite prévue le 2 décembre 2022 à 10h00

Consultation du cahier des conditions de vente au Greffe du Juge de l'[illegible]ution du Tribunal Judiciaire d'ARRAS

les avocats

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQU[illegible]

Maître Hortense FONTAINE, Avocat postulant au Barreau de BETHUNE, [illegible]meurant 42 Boulevard Roger Salengro, Résidence Victoria, 62400 BETHUNE, et [illegible] pour Avocat plaidant Maître Farid BELKEBIR, Avocat au Barreau de Valenciennes, [illegible]meurant 159 rue du Quesnoy, 59300 VALENCIENNES,
A l'audience du JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE d[illegible]ETHUNE, sis Place Lamartine, BP 716 62407 BETHUNE CEDEX, salle habituelle de se[illegible]liences du :

JEUDI 08 DECEMBRE 2022 à 11h[illegible]
Un immeuble à usage commerci[illegible]et
d'habitation situé à BILLY MONTIGNY[illegible]52420)
au 92 Avenue de la Républiqu[illegible]

cadastré section AD n°7 pour une contenance de 01 a 02 ca, compo[illegible]e :
• Rez de chaussée : local commercial, toilettes, réserve, passage co[illegible]r.
• Etage 1 : Palier, terrasse, grande pièce,
• Etage 2 : Pièce brute (sans accès),
• Sous sol : Cave.

MISE A PRIX : 30 000 € (trente mille euros)

L'immeuble est occupé.
Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de BETHUNE, les frais étant supportés par l'adjudicataire en sus du prix d'adjudication.

Le cahier des conditions de vente peut être consulté :
• Au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BETHUNE,
• Au cabinet de l'Avocat postulant du Créancier poursuivant, Maître Hortense FONTAINE.

Visites fixées le MARDI 29 NOVEMBRE 2022 de 10H00 à 11H00.
Contacter Maître BELKEBIR, Avocat Tel : 03.27.42.65.90 ou Maître DESZCZ, Huissier de Justice à Valenciennes, Tel : 03.27.32.39.39

ANNONCES ADMINISTRATIVES

ETAT D'ABANDON MANIFESTE

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
CANTON CALAIS NORD-OUEST

MAIRIE DE PEUPLINGUES
1057 route d'Escalles 62231 PEUPLINGUES
Tél. : 03.21.85.26.26
mairie.peuplingues@wanadoo.fr

AVIS DE PUBLICATION DE CONSTAT D'ABANDON MANIFESTE

Par un procès-verbal provisoire n° 1 du 27 octobre 2022 il a été constaté l'état d'abandon manifeste du terrain situé route d'Escalles entre l'habitation 1781 route d'Escalles et le lotissement du Clos de l'Académie, références cadastrales : section AA numéro 108.
Propriétaire connu : Monsieur VANFEENE Albert et ce au sens des articles L2243-1 à L2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.
Ce procès-verbal peut être consulté en mairie dans les conditions suivantes : du lundi au vendredi de 9h00 à 16h30.

A Peuplingues, le 27 octobre 2022
Le Maire, Jean-François LACROIX

2803

ENQUÊTES PUBLIQUES

COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'OPALE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
du 21 novembre 2022 au 6 janvier 2023

Par arrêté n° 2022-031, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la modification du PLUiV2 de la Communauté de Communes Pays d'Opale, du 21 novembre 2022 8h00 au 06 janvier 2023 24h00 , soit une durée totale pour l'enquête publique de 46 jours consécutifs.
A été désigné par décision de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lille en date du 22 août 2022 : Monsieur Daniel PERET, retraité.
CONSULTATION DU DOSSIER ET MISES A DISPOSITION DES REGISTRES
Le dossier d'enquête de modification du PLUi, ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le Monsieur le Commissaire Enquêteur, seront déposés dans les lieux d'enquête suivants, du 21 novembre 2022 8h00 au 06 janvier 2023 24h00, aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies et de la Communauté de Communes (à l'exception des dimanches et des jours fériés) :
- Mairie d'Ardres : 64, rue des Lombards - 62610 Ardres
- Mairie de Guînes : 23, place du Maréchal Foch - 62340 Guînes
- Mairie de Campagne les Guînes : 871, rue principale - 62340 Campagne-lès-Guînes
- Mairie d'Hardinghen : rue de l'église - 62132 Hardinghen
- Mairie de Licques : 54, parvis de l'abbaye BP 9 - 62850 Licques
- Communauté de Communes Pays d'Opale : 9, avenue de la Libération, 62 340 Guînes

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance à Monsieur le Commissaire Enquêteur au siège de l'EPCI :
Communauté de Communes Pays d'Opale
9 Avenue de la Libération – 62340 GUINES
avec la mention apparente « Enquête Publique – Modification du PLUi v2– Ne pas ouvrir ».
Par ailleurs un registre d'enquête publique dématérialisé sera mis en place à l'adresse suivante :
https://www.registredemat.fr/modification-plui-ccpo
Enfin, les observations, propositions et contre propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à : modification-plui-ccpo@registredemat.fr
CONSULTATION DU DOSSIER
En outre, le dossier de modification du PLUi sera également consultable sur format dématérialisé (sans le registre d'enquête) du 21 novembre 2022 au 6 janvier 2023 inclus dans les autres mairies de la Communauté de Communes Pays d'Opale, aux heures d'ouvertures habituelles (à l'exception des dimanches et des jours fériés):
- Mairie d'Alembon : 20 rue Basse - 62850 Alembon
- Mairie d'Andres : 88 rue des Ecoles - 62340 Andres
- Mairie d'Autingues : Place Paul de Saint-Just - 62810 Autingues
- Mairie de Balinghen : 13, rue de la Mairie - 62850 Balinghen
- Mairie de Balinghem : 165, rue du Fort - 62810 Balinghem
- Mairie de Bouquehault : rue de l'église - 62340 Bouquehault
- Mairie de Boursin : rue de la mairie - 62132 Boursin
- Mairie de Bremes : 277, rue de la Chapelle - 62610 Brémes
- Mairie de Caffiers : 1021, rue Principale - 62132 Caffiers
- Mairie de Fiennes : 34 rue de la mairie - 62132 Fiennes
- Mairie d'Herbinghen : 90, rue principale - 62850 Herbinghen
- Mairie d'Hermelinghen : 1, la place - 62132 Hermelinghen
- Mairie d'Hocquinghen : 351, rue principale - 62850 Hocquinghen
- Mairie de Landrethun les Ardres : 7, rue du stade - 62610 Landrethun-lès-Ardres
- Mairie de Louches : Place de l'église - 62610 Louches
- Mairie de Nielles les Ardres : 22, rue du village - 62610 Nielles-lès-Ardres
- Mairie de Rodelinghen : 60, rue du Château de Colvède - 62610 Rodelinghem
- Mairie de Sanghen : 797, route d'Alembon - 62850 Sanghen

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête pourra être consulté via le site Internet de l'EPCI à l'adresse suivante : www.cc-paysdopale.fr
DATES ET LIEUX DE PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Monsieur le Commissaire Enquêteur sera présent au siège de la CCPO et au sein des mairies des communes membres de l'EPCI, pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :
- Ardres : le jeudi 1er décembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie
- Campagne-les-Guînes : le samedi 17 décembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie
- Guînes : le mercredi 23 novembre 2022 de 14h00 à 17h00 en mairie
- Hardinghen : le lundi 19 décembre 2022 de 14h00 à 17h00 en mairie
- Licques : le mercredi 14 décembre 2022 de 14h00 à 17h00 en mairie
- Communauté de Communes Pays d'Opale (CCPO) : le vendredi 6 janvier 2023 de 15h00 à 18h00 au siège de l'EPCI

Par ailleurs, Monsieur le Commissaire Enquêteur pourra assurer des entretiens téléphoniques limités à 15 minutes. Le public prendra rendez-vous préalablement en réservant une plage horaire en contactant la communauté de communes Pays d'Opale, il fournira alors un numéro de téléphone sur lequel il sera contacté par Monsieur le Commissaire-Enquêteur.
A l'issue de l'enquête publique, l'organe délibérant de la CCPO se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification du PLUi v2. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de modification de PLUi v2 en vue de cette approbation.
Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de M. le Président de la Communauté de Communes, au siège de l'EPCI :
COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'OPALE
9 Avenue de la Libération – 62 340 – GUINES

Publi-communiqué

Libra MEMORIA

Quand une famille se retrouve confrontée à l'épreuve du deuil, nous proposons systématiquement la diffusion d'un avis de décès dans la presse et sur le site libramemoria.com.

Au-delà d'informer facilement et très largement la communauté de la disparition de cet être cher, cette solution permet de recueillir des hommages et des condoléances.

Ce service est très apprécié des familles qui y voient un véritable espace de recueillement

Pompes Funèbres SZAMWEBER

www.libramemoria.com

Libra MEMORIA

Honorez la mémoire d'un proche disparu

Allumez une bougie sur libramemoria.com

## F.2. Nord Littoral en date du 5 novembre 2022,



**Remerciements**

CALAIS

Monsieur Marc COUVELARD,
Valentin COUVELARD,
toute la famille,

profondément touchés des nombreuses marques de sympathie que vous leur avez témoignées lors du décès de

**Madame Thérèse NOYELLE**

remercient toutes les personnes qui se sont associées à leur peine, par leur présence, envoi de fleurs, prières, messages de condoléances et les prient de trouver, ici, l'expression de leur profonde gratitude.

Pompes Funèbres DEPREZ
69, rue du Vauxhall - 62100 CALAIS ✆03.21.34.49.34

**LÉGALES**

Tarification conforme à l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales.

**ANNONCES ADMINISTRATIVES**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'OPALE**

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
du 21 novembre 2022 au 6 janvier 2023

Par arrêté n° 2022-031, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la modification du PLUi-2 de la Communauté de Communes Pays d'Opale, du 21 novembre 2022 8h00 au 06 janvier 2023 24h00 , soit une durée totale pour l'enquête publique de 46 jours consécutifs.
A été désigné par décision de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lille en date du 22 août 2022 : Monsieur Daniel PERET, retraité.
CONSULTATION DU DOSSIER ET MISES A DISPOSITION DES REGISTRES
Le dossier d'enquête de modification du PLUi, ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le Monsieur le Commissaire Enquêteur, seront déposés dans les lieux d'enquête suivants, du 21 novembre 2022 8h00 au 06 janvier 2023 24h00, aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies et de la Communauté de Communes (à l'exception des dimanches et des jours fériés) :
- Mairie d'Ardres : 64, rue des Lombards - 62610 Ardres
- Mairie de Guînes : 23, place du Maréchal Foch - 62340 Guînes
- Mairie de Campagne les Guînes : 871, rue principale - 62340 Campagne-lès-Guînes
- Mairie d'Hardinghen : rue de l'église - 62132 Hardinghen
- Mairie de Licques : 54, parvis de l'abbaye BP 9 - 62850 Licques
- Communauté de Communes Pays d'Opale : 9, avenue de la Libération, 62 340 Guînes
Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance à Monsieur le Commissaire Enquêteur au siège de l'EPCI :
Communauté de Communes Pays d'Opale
9 Avenue de la Libération – 62340 GUINES
avec la mention apparente « Enquête Publique – Modification du PLUi v2– Ne pas ouvrir ».
Par ailleurs un registre d'enquête publique dématérialisé sera mis en place à l'adresse suivante :
https://www.registredemat.fr/modification-plui-ccpo
Enfin, les observations, propositions et contre propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à : modification-plui-ccpo@registredemat.fr
CONSULTATION DU DOSSIER
En outre, le dossier de modification du PLUi sera également consultable sur format dématérialisé (sans le registre d'enquête) du 21 novembre 2022 au 6 janvier 2023 inclus dans les autres mairies de la Communauté de Communes Pays d'Opale, aux heures d'ouvertures habituelles (à l'exception des dimanches et des jours fériés):
- Mairie d'Alembon : 20 rue Basse - 62850 Alembon
- Mairie d'Andres : 88 rue des Ecoles - 62340 Andres
- Mairie d'Autingues : Place Paul de Saint-Just - 62610 Autingues
- Mairie de Bainghen : 13, rue de la Mairie - 62850 Bainghen
- Mairie de Balinghem : 165, rue du Fort - 62610 Balinghem
- Mairie de Bouquehault : rue de l'église - 62340 Bouquehault
- Mairie de Boursin : rue de la mairie - 62132 Boursin
- Mairie de Brêmes : 277, rue de la Chapelle - 62610 Brêmes
- Mairie de Caffiers : 1021, rue Principale - 62132 Caffiers
- Mairie de Fiennes : 34 rue de la mairie - 62132 Fiennes
- Mairie d'Herbinghem : 90, rue principale - 62850 Herbinghen
- Mairie d'Hermelinghen : 1, la place - 62132 Hermelinghen
- Mairie d'Hocquinghen : 351, rue principale - 62850 Hocquinghen
- Mairie de Landrethun les Ardres : 7, rue du stade - 62610 Landrethun-lès-Ardres
- Mairie de Louches : Place de l'église - 62610 Louches
- Mairie de Nielles les Ardres : 22, rue du village - 62610 Nielles-lès-Ardres
- Mairie de Rodelinghem : 60, rue du Château de Colvède - 62510 Rodelinghem
- Mairie de Sanghen : 797, route d'Alembon - 62850 Sanghen
Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête pourra être consulté via le site Internet de l'EPCI à l'adresse suivante : www.cc-paysdopale.fr
DATES ET LIEUX DE PERMANIENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Monsieur le Commissaire Enquêteur sera présent au siège de la CCPO et au sein des mairies des communes membres de l'EPCI, pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :
- Ardres : le jeudi 1er décembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie
- Campagne-lès-Guînes : le samedi 17 décembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie
- Guînes : le mercredi 23 novembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie
- Hardinghen : le lundi 19 décembre 2022 de 14h00 à 17h00 en mairie
- Licques : le mercredi 14 décembre 2022 de 14h00 à 17h00 en mairie
- Communauté de Communes Pays d'Opale (CCPO) : le vendredi 6 janvier 2023 de 15h00 à 18h00 au siège de l'EPCI
Par ailleurs, Monsieur le Commissaire Enquêteur pourra assurer des entretiens téléphoniques limités à 15 minutes. Le public prendra rendez-vous préalablement en réservant une plage horaire en contactant la communauté de communes Pays d'Opale. Il fournira alors un numéro de téléphone sur lequel il sera contacté par Monsieur le Commissaire-Enquêteur.
A l'issue de l'enquête publique, l'organe délibérant de la CCPO se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification du PLUi v2. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de modification de PLUi v2 en vue de cette approbation.
Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de M. le Président de la Communauté de Communes, au siège de l'EPCI :
COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'OPALE
9 Avenue de la Libération – 62 340 – GUINES

**VIE JURIDIQUE DES SOCIÉTÉS**

**MODIFICATIONS/FUSIONS/ABSORPTIONS**

**SCM PSCM**

S.C.M. au capital de 1 000,00 Euros
Siège social : 34 Rue Henri Barbusse 62860 Ecourt Saint Quentin
R.C.S : 794 801 597 Arras

AVIS DE PUBLICITE

Aux termes d'une délibération en date du 31/08/2022, la collectivité des associés a pris acte de la décision prise par Pauline DUPONT de démissionner de ses fonctions de co-gérante à compter de ce jour. Mention sera faite au RCS d'Arras.

Pour avis. La Gérance

## État civil

**Naissances**

**Julian Carbonnier**, fils de Kevin Carbonnier et Laure Dewez, dom. 610 rue des Bocquets, à Zutkerque.
**Makkah Elgayar**, fille de Ahmed Elgayar et Hélèna Pouchèle, dom. 2 rue de Constantine, appt. 133, à Calais.
**Agathe Germe**, fille de Loïc [illegible] et Elodie Senicourt, dom. 89 [illegible]ainte Ide, à Les Attaques.
**Martin Thirard**, fils de Brandon Thirard [illegible] Marion Merlen, dom. 189 ave[illegible] Roger Salengro, à Calais.
**Ethan T[illegible]illier**, fils de Gaëtan Tintillier [illegible] Marine Barsby, dom. 64 rue L[illegible]artine, à Calais.

**Décès**

**Franck [illegible]llet**, 41 ans, routier, dom. 24 [illegible] Boulevard Victor Hugo, à Calais.
**Georges [illegible]emazeux**, 86 ans, mécanicien [illegible]traité, veuf de Jacqueline Foc[illegible]ur, dom. 31 rue Buffon, à Calais.
**Frédéri[illegible]eblond**, 60 ans, employé, [illegible]orcé d'Edwige Kelle, dom. 47 [illegible]e du 11 novembre, à Calais.

## Con[illegible]ois fun[illegible]bres

**Lundi**

- À [illegible]45, au crématorium «Grand-[illegible]ais», un dernier hommage s[illegible] rendu à **M. Georges Tyler**, s[illegible]enu à Calais, le lundi 31 octobre [illegible]022, à l'âge de 62 ans. Rendez[illegible]us à la porte du crématorium [illegible]2h15.

**Mardi**

- À [illegible]30, au crématorium «Grand-[illegible]ais», un dernier hommage s[illegible] rendu à **M. José Landry**, su[illegible]nu à Coquelles, le mardi 1er nov[illegible]bre 2022, à l'âge de 65 ans, sui[illegible]e la dispersion au cimetière S[illegible]e Calais, à 16h30. Rendez-vou[illegible]à la porte du crématorium à [illegible]h15.

res[illegible]ez connecté
av[illegible] votre actu
n[illegible]dlittoral.fr

## EN BREF

**UNION NATIONALE DES COMBATTANTS**

L'Union Nationale des Combattants de Calais invite ses adhérents à venir se faire inscrire pour obtenir le colis de fin d'année. Les permanences se tiendront tous les dimanche matins de 10h30 à 12h du 6 novembre au 18 décembre au siège, 1 avenue Wilson à Calais.

**LOTO**

Le Calais Basket organise un loto le dimanche 27 novembre à 15h (ouverture à 13h30) à la salle Pascal. Réservations au 06.13.28.35.87 ou 06.80.96.09.89 ou 06.25.15.53.97.

**CONFÉDÉRATION SYNDICALE DES FAMILLES**

La CSF assure une permanence tous les mercredi après-midi de 14h30 à 16h30 dans le local des ADLDC 345 F avenue Salengro à Calais. Renseignements au 06.73.44.87.41.

**MARCHÉ DE NOËL**

Le club Amitié - Nature de Calais organise un déplacement au marché de Noël d'Arras le samedi 26 novembre au départ du Carrefour Market Virval à Calais. 8 euros pour les licenciés ou 12 euros pour les non licenciés. Départ à 10h, retour à 18h. Réservation au 06.03.25.81.21 ou 03.21.96.16.93 (avant le 20 novembre).

**JOB DATING**

En partenariat avec Calais Promotion, le Calais Business Club organise un Job Dating au chapiteau du cirque de la Générosité, au Bassin Ouest, le mardi 8 novembre. Au programme de la matinée à partir de 9h : 20 entreprises qui souhaitent recruter ; 3 candidats par société ; 15 mn par candidat ; engagement de recrutement ou d'immersion dans l'entreprise à l'issue des rencontres.

**RÉUNION PUBLIQUE SNCF**

Réunion publique de la SNCF en salle Caron le mardi 8 novembre à 18h30. SNCF Réseau organise une réunion publique concernant le projet de modernisation de la Voie mère.

## LPA Adoptez-les !

**ALDEN. N°44457.** Mâle, né le 03/05/22.

**DULCE. N°37.** Mâle Berger Allemand, né le 25/01/16.

**NICKY. N°3.** Femelle Labrador, née le 03/06/21.

**PACO. N°59.** Mâle Épagneul, né le 26/09/19.

CAAD.

## F.3. La Voix du Nord en date du 25 novembre 2022,



**LÉGALES**

Tarification conforme à l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales.

**ANNONCES ADMINISTRATIVES**

### COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'OPALE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
du 21 novembre 2022 au 6 janvier 2023

Par arrêté n° 2022-031, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la modification du PLUiV2 de la Communauté de Communes Pays d'Opale, du 21 novembre 2022 8h00 au 06 janvier 2023 24h00 , soit une durée totale pour l'enquête publique de 46 jours consécutifs.
A été désigné par décision de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lille en date du 22 août 2022 : Monsieur Daniel PERET, retraité.
CONSULTATION DU DOSSIER ET MISES A DISPOSITION DES REGISTRES
Le dossier d'enquête de modification du PLUi, ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le Monsieur le Commissaire Enquêteur, seront déposés dans les lieux d'enquête suivants, du 21 novembre 2022 8h00 au 06 janvier 2023 24h00, aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies et de la Communauté de Communes (à l'exception des dimanches et des jours fériés) :
- Mairie d'Andres : 64, rue des Lombards - 62810 Andres
- Mairie de Guînes : 23, place du Maréchal Foch - 62340 Guînes
- Mairie de Campagne les Guînes : 871, rue principale - 62340 Campagne-lès-Guînes
- Mairie d'Hardinghen : rue de l'église - 62132 Hardinghen
- Mairie de Licques : 54, parvis de l'abbaye BP 9 - 62850 Licques
- Communauté de Communes Pays d'Opale : 9, avenue de la Libération, 62 340 Guînes

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance à Monsieur le Commissaire Enquêteur au siège de l'EPCI :
Communauté de Communes Pays d'Opale
9 Avenue de la Libération – 62340 GUINES
avec la mention apparente « Enquête Publique – Modification du PLUi v2– Ne pas ouvrir ».
Par ailleurs un registre d'enquête publique dématérialisé sera mis en place à l'adresse suivante :
https://www.registredemat.fr/modification-plui-ccpo
Enfin, les observations, propositions et contre propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à : modification-plui-ccpo@registredemat.fr
CONSULTATION DU DOSSIER
En outre, le dossier de modification du PLUi sera également consultable sur format dématérialisé (sans le registre d'enquête) du 21 novembre 2022 au 6 janvier 2023 inclus dans les autres mairies de la Communauté de Communes Pays d'Opale, aux heures d'ouvertures habituelles (à l'exception des dimanches et des jours fériés):
- Mairie d'Alembon : 20 rue Basse - 62850 Alembon
- Mairie d'Andres : 88 rue des Ecoles - 62340 Andres
- Mairie d'Autingues : Place Paul de Saint-Just - 62610 Autingues
- Mairie de Balinghem : 13, rue de la Mairie - 62850 Balinghem
- Mairie de Balinghem : 165, rue du Fort - 62610 Balinghem
- Mairie de Bouquehault : rue de l'église - 62340 Bouquehault
- Mairie de Boursin : rue de la mairie - 62132 Boursin
- Mairie de Bremes : 277, rue de la Chapelle - 62610 Brêmes
- Mairie de Caffiers : 1021, rue Principale - 62132 Caffiers
- Mairie de Fiennes : 34 rue de la mairie - 62132 Fiennes
- Mairie d'Herbinghem : 90, rue principale - 62850 Herbinghen
- Mairie d'Hermelinghen : 1, la place - 62132 Hermelinghen
- Mairie d'Hocquinghen : 351, rue principale - 62850 Hocquinghen
- Mairie de Landrethun les Ardres : 7, rue du stade - 62610 Landrethun-lès-Ardres
- Mairie de Louches : Place de l'église - 62610 Louches
- Mairie de Nielles les Ardres : 22, rue du village - 62610 Nielles-lès-Ardres
- Mairie de Rodelinghem : 60, rue du Château de Colvade - 62610 Rodelinghem
- Mairie de Sanghen : 797, route d'Alembon - 62850 Sanghen

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête pourra être consulté via le site Internet de l'EPCI à l'adresse suivante : www.cc-paysdopale.fr
DATES ET LIEUX DE PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Monsieur le Commissaire Enquêteur sera présent au siège de la CCPO et au sein des mairies des communes membres de l'EPCI, pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :
- **Ardres : le jeudi 1er décembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie**
- **Campagne-lès-Guînes : le samedi 17 décembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie**
- **Guînes : le mercredi 23 novembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie**
- **Hardinghen : le lundi 19 décembre 2022 de 14h00 à 17h00 en mairie**
- **Licques : le mercredi 14 décembre 2022 de 14h00 à 17h00 en mairie**
- **Communauté de Communes Pays d'Opale (CCPO) : le vendredi 6 janvier 2023 de 15h00 à 18h00 au siège de l'EPCI**

Par ailleurs, Monsieur le Commissaire Enquêteur pourra assurer des entretiens téléphoniques limités à 15 minutes. Le public prendra rendez-vous préalablement en réservant une plage horaire en contactant la communauté de communes Pays d'Opale. Il fournira alors un numéro de téléphone sur lequel il sera contacté par Monsieur le Commissaire-Enquêteur.
A l'issue de l'enquête publique, l'organe délibérant de la CCPO se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification du PLUi v2. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de modification de PLUi v2 en vue de cette approbation.
Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de M. le Président de la Communauté de Communes, au siège de l'EPCI :
COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'OPALE
9 Avenue de la Libération – 62 340 – GUINES

AUTO MOTO
VOUS ÊTES UN PARTICULIER OU UN PROFESSIONNEL, VOUS SOUHAITEZ DIFFUSER UNE ANNONCE ?
Notre service dédié vous conseille au
0809102259 Service 0,05 €/min + prix appel
pour la diffusion de votre annonce dans le journal
ROSSEL CONSEIL MEDIAS

**VENTES ET ADJUDICATIONS**

**VENTES JUDICIAIRES**

NEOS avocats • conseils

### SELARL NEOS AVOCATS CONSEILS

Avocats au Barreau de Boulogne sur mer
23 rue Saint-Jean – 62200 BOULOGNE SUR MER
Tél. 03.21.99.90.00 – Fax : 03.21.99.90.10

### VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

A l'requête de la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions, venant aux droits de SACCEF, Société Anonyme au capital de 160.995.996,00 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le n° B 382 506 079, dont le siège est à LA DEFENSE, 16 rue Hoche, Tour Kupka B, prise en la personne de son représentant légal domicilié audit siège.

POURSUIVANT : SELARL NEOS AVOCATS CONSEILS

Il sera procédé le :

**VENDREDI 06 JANVIER 2023 à 14 Heures**
**à l'audience de Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOULOGNE SUR MER, Place de la Résistance,**
**à la vente aux enchères publiques de :**
**Commune de CONCHIL LE TEMPLE**
**Un immeuble à usage d'habitation**
sis à CONCHIL LE TEMPLE (62180), 5053 rue de la Gare

Cadastré section AH n° 74, 158, 159, 164, 166, 168 et 169
pour une contenance de 23 a 47 ca
(Information énergétique non connue)
L'immeuble est actuellement occupé.

**MISE A PRIX : 25.000,00 EUROS**
(Vingt cinq mille euros)

VISITES LE JEUDI 15 DECEMBRE 2022 de 10 H à 12 H et
LE VENDREDI 16 DECEMBRE 2022 de 10 H à 12 H

Les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du Tribunal Judiciaire du lieu de la vente.
Le cahier des conditions de vente peut être consulté au Greffe du Tribunal Judiciaire de BOULOGNE SUR MER ou au Cabinet de l'avocat du poursuivant.

Pour tous renseignements, s'adresser à :
SELARL NEOS AVOCATS CONSEILS, avocats.
Tél. 03.21.99.90.00 – Fax 03.21.99.90.10

BV&GL CABINET D'AVOCATS

### SELARL BRUNET-VENIEL-GUISLAIN-LAUR

Avocats au Barreau de Béthune
44 rue Louis Blanc 62400 BETHUNE Tél. 03.21.57.63.60

**Vente suite à surenchère,**
**aux enchères publiques**
**Jeudi 12 janvier 2023 à 11 heures**
À l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de Béthune, place Lamartine, au plus offrant et dernier enchérisseur

**Commune de HÉNIN-BEAUMONT (62110):**
**Un bâtiment à usage commercial et de bureaux**
sis ZAC du Bord des eaux

Cadastré section AS numéro 345 pour une contenance de 7 ares 16 centiares et les 1 693/6415èmes indivis des parcelles AS numéro 346 pour 55 ares 18 ca « le vieux chemin de Douai » AS numéro 286 pour 6 ares 43 ca, AT numéro 340 pour 1 are 74 ca et AT numéro 347 pour 60 centiares.
Rez de chaussée : deux locaux d'une superficie de 500 m2 et 144 m2.
Etage : deux cellules d'une superficie de 370 m2 et 210 m2
Parking – l'immeuble est libre d'occupation à l'exception de la cellule au rez de chaussée à l'arrière.

**Mise à prix : 803 000 €uros**

A la requête de la SCI HABIB société civile immobilière immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 480 602 937 ayant son siège social 36 route de Béthune 62750 LOOS EN GOHELLE.
Ayant pour Avocat, Maître François-Xavier BRUNET, membre de la SELARL BRUNET-VENIELGUISLAIN-LAUR Avocats au Barreau de Béthune, 44 rue Louis Blanc 62400 BETHUNE (tél : 03.21.57.63.60 – courriel : fx.brunet@orange.fr)

NOTA : Les enchères ne peuvent être reçues que par ministère d'Avocat, exerçant près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BETHUNE. Se munir du livret de famille.

Pour tous renseignements, s'adresser au Greffe du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BETHUNE où le cahier des charges est déposé et au cabinet de la SELARL BRUNET- VENIEL GUISLAIN LAUR Avocats au Barreau de Béthune, 44 rue Louis Blanc à Béthune tél. 03.21.57.63.60.

Publi-communiqué
Libra MEMORIA
par La Voix du Nord, Nord éclair, Nord Littoral
« Quand une famille se retrouve confrontée à l'épreuve du deuil, nous proposons systématiquement la diffusion d'un avis de décès dans la presse et sur le site libramemoria.com.
Au-delà d'informer facilement et très largement la communauté de la disparition de cet être cher, cette solution permet de recueillir des hommages et des condoléances.
Ce service est très apprécié des familles qui y voient un véritable espace de recueillement »
Pompes Funèbres SZAMWEBER
www.libramemoria.com

3801.

## F.4. Nord Littoral en date du 25 novembre 2022,



ARNETS

vis de décès

CALAIS

« Malgré son courage sa force et sa volonté, elle a quitté ceux qu'elle aime pour rejoindre ceux qu'elle a aimés »

Marie-Paule et Raymond JOAN-BOURDEILLE,
Maryvonne et Jean DUQUENOY-BOURDEILLE,
Dominique † et Brigitte BOURDEILLE-BAZILE,
Nadège et Dominique GAVOIS-BOURDEILLE,
Patricia et Claude JOAN-BOURDEILLE,
Véronique BOURDEILLE et Jean-Robert LEMIRE,
Christina BOURDEILLE,
Nathalie et Jean-Marie LOUCHEUX-BOURDEILLE, ses enfants,
ses petits-enfants, arrière-petits-enfants
et arrière-arrière-petits-enfants,
toute la famille,
Jeanine, Micheline, Antoinette, ses amies proches,
ses amis du foyer « Michel Ange » à Calais,
le docteur ODABACHIAN, son médecin,
Hervé et Julie, ses infirmiers dévoués

et tous ceux qui l'ont connue et estimée,

ont la douleur de vous faire part du décès de

**Madame Aline BOURDEILLE**

née DUFAY
veuve de Monsieur Paul
BOURDEILLE

urvenu à Calais, le vendredi 25 novembre 2022, à l'âge de 89 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée à Calais, le mardi 29 novembre 2022 à 10 heures en l'église Saint-Pierre, suivie de l'inhumation cimetière Sud dans le caveau de famille.

Réunion à la porte de l'église à 9 h 55.
L'offrande tiendra lieu de condoléances.

Dans l'attente des funérailles Madame Aline BOURDEILLE repo en son domicile 124, avenue Louis Blériot à Calais où les visites so souhaitées ces samedi, dimanche et lundi de 15 heures à 18 heures.

Cet avis tient lieu de faire-part.

Pompes Funèbres Les 2 Caps
Cathy LHIRONDELLE - Pierre RABIN
62100 CALAIS - 202, boulevard de l'Égalité ✆ 03.21.82.03.63

Une entreprise familiale au service des familles
Pompes Funèbres DEPREZ
69, rue du Vauxh
CALAIS
03 21 34 49 3
Transport de corps à visage découvert du lieu de décès vers le domicil ou au salon funéraire de votre choix
24h/24 Inhumations - Crémations - Travaux de gravure 7j/7
Toutes les démarches évitées aux familles
5 ANS QUE NOUS VOUS AIDONS ET VOUS CONSEILLONS LORS D'UN DÉCÈ

aissances

or **Delrue**, fils d'Anthony
ue et de Mathilde Joly, dom.
rue des Marguerites aux At-
es.

nn **Barez**, fils de Sullivan
z et de Laura Bollengier,
4 rue d'Alsace à Oye-Plage.
h **Courrier**, fils de Richard
rier et de Marion Hermary,
11 rue du Colonel Arnaud
ame à Bourbourg.

ècès

cine **Croigny**, 86 ans,
se de Roland Ranson, dom.
ue du Château d'Eau à Ca-

nvois
nèbres

urd'hui
11h, au crématorium du Grand Calais, obsèques civile de **M. Robert Bourbon**, décédé à l'âge de 80 ans, suivies de la mation. Réunion à la porte crématorium à 10h45. La dis sion des cendres se fera d l'intimité familiale.

**Lundi**

- À 15h, en l'église Sacré Cœur de Calais, obsèques de **Mme Nathalie Leprince**, décédée à l'âge de 39 ans, suivies de l'inhumation au cimetière Sud dans le caveau de famille. Réunion à la porte de l'église à 14h55.

**Mardi**

- À 10 h 30, en l'église de Saint-Nicolas, obsèques de **M. Michel Dutertre**, décédé à l'âge de 65 ans. L'inhumation aura lieu à 15h, au cimetière Nord de Calais dans le caveau de famille.
- À 15h, en l'église Sacré-Cœur de Calais, obsèques de **Mme Francine Ranson, née Croigny**, décédée à l'âge de 86 ans, suivies de l'inhumation au cimetière Sud dans le caveau de famille. Réunion à la porte de l'église à 14h55.

## LÉGALES

Tarification conforme à l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales.

## ANNONCES ADMINISTRATIVES

### COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'OPALE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
du 21 novembre 2022 au 6 janvier 2023

Par arrêté n° 2022-031, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la modification du PLUi/v2 de la Communauté de Communes Pays d'Opale, du 21 novembre 2022 8h00 au 06 janvier 2023 24h00 , soit une durée totale pour l'enquête publique de 46 jours consécutifs.
A été désigné par décision de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lille en date du 22 août 2022 : Monsieur Daniel PERET, retraité,
CONSULTATION DU DOSSIER ET MISES A DISPOSITION DES REGISTRES
Le dossier d'enquête de modification du PLUi, ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le Monsieur le Commissaire Enquêteur, seront déposés dans les lieux d'enquête suivants, **du 21 novembre 2022 8h00 au 06 janvier 2023 24h00**, aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies et de la Communauté de Communes (à l'exception des dimanches et des jours fériés) :
- Mairie d'Ardres : 64, rue des Lombards - 62610 Ardres
- Mairie de Guînes : 23, place du Maréchal Foch - 62340 Guînes
- Mairie de Campagne les Guînes : 871, rue principale - 62340 Campagne-lès-Guînes
- Mairie d'Hardinghen : rue de l'église - 62132 Hardinghen
- Mairie de Licques : 54, parvis de l'abbaye BP 9 - 62850 Licques
- Communauté de Communes Pays d'Opale : 9, avenue de la Libération, 62 340 Guînes

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance à Monsieur le Commissaire Enquêteur au siège de l'EPCI :
Communauté de Communes Pays d'Opale
9 Avenue de la Libération – 62340 GUINES
avec la mention apparente « Enquête Publique – Modification du PLUi v2– Ne pas ouvrir ».
Par ailleurs un registre d'enquête publique dématérialisé sera mis en place à l'adresse suivante :
https://www.registredemat.fr/modification-plui-ccpo
Enfin, les observations, propositions et contre propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à : modification-plui-ccpo@registredemat.fr
CONSULTATION DU DOSSIER
En outre, le dossier de modification du PLUi sera également consultable sur format dématérialisé (sans le registre d'enquête) du 21 novembre 2022 au 6 janvier 2023 inclus dans les autres mairies de la Communauté de Communes Pays d'Opale, aux heures d'ouvertures habituelles (à l'exception des dimanches et des jours fériés):
- Mairie d'Alembon : 20 rue Basse - 62850 Alembon
- Mairie d'Andres : 88 rue des Ecoles - 62340 Andres
- Mairie d'Autingues : Place Paul de Saint-Just - 62610 Autingues
- Mairie de Bainghen : 13, rue de la Mairie - 62850 Bainghen
- Mairie de Balinghem : 185, rue du Fort - 62610 Balinghem
- Mairie de Bouquehault : rue de l'église - 62340 Bouquehault
- Mairie de Boursin : rue de la mairie - 62132 Boursin
- Mairie de Bremes : 277, rue de la Chapelle - 62610 Brêmes
- Mairie de Caffiers : 1021, rue Principale - 62132 Caffiers
- Mairie de Fiennes : 34 rue de la mairie - 62132 Fiennes
- Mairie d'Herbinghem : 90, rue principale - 62850 Herbinghen
- Mairie d'Hermelinghen : 1, la place - 62132 Hermelinghen
- Mairie d'Hocquinghen : 351, rue principale - 62850 Hocquinghen
- Mairie de Landrethun les Ardres : 7, rue du stade - 62610 Landrethun-lès-Ardres
- Mairie de Louches : Place de l'église - 62610 Louches
- Mairie de Nielles les Ardres : 22, rue du village - 62610 Nielles-lès-Ardres
- Mairie de Rodelinghem : 60, rue du Château de Colvède - 62610 Rodelinghem
- Mairie de Sanghen : 797, route d'Alembon - 62850 Sanghen

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête pourra être consulté via le site Internet de l'EPCI à l'adresse suivante : www.cc-paysdopale.fr.
DATES ET LIEUX DE PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Monsieur le Commissaire Enquêteur sera présent au siège de la CCPO et au sein des mairies des communes membres de l'EPCI, pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :
- Andres : le jeudi 1er décembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie
- Campagne-lès-Guînes : le samedi 17 décembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie
- Guînes : le mercredi 23 novembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie
- Hardinghen : le lundi 19 décembre 2022 de 14h00 à 17h00 en mairie
- Licques : le mercredi 14 décembre 2022 de 14h00 à 17h00 en mairie
- Communauté de Communes Pays d'Opale (CCPO) : le vendredi 6 janvier 2023 de 15h00 à 18h00 au siège de l'EPCI

Par ailleurs, Monsieur le Commissaire Enquêteur pourra assurer des entretiens téléphoniques limités à 15 minutes. Le public prendra rendez-vous préalablement en réservant une plage horaire en contactant la communauté de communes Pays d'Opale. Il fournira alors un numéro de téléphone sur lequel il sera contacté par Monsieur le Commissaire-Enquêteur.
A l'issue de l'enquête publique, l'organe délibérant de la CCPO se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification du PLUi v2. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de modification de PLUi v2 en vue de cette approbation.
Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de M. le Président de la Communauté de Communes, au siège de l'EPCI :
COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'OPALE
9 Avenue de la Libération – 62 340 – GUINES

Une question concernant votre abonnement ?
Nord Littoral
Contactez votre service clients
PAR TÉLÉPHONE
03 66 880 222
Appel non surtaxé
PAR MAIL : serviceclients@nordlittoral.fr OU SUR : nordlittoral.fr

## LPA Adoptez-les !

**SNOOPY. N°105.** Mâle Jack Russel né le 13/07/15.

**JACKSON. N°97.** Mâle Tervuren né le 26/09/14.

**WINNIE. N°281.** Mâle né le 10/08/20.

**SHADOW. N°8.** Mâle American Bully né le 13/12/19.

CA39.

# G. AFFICHAGE LEGAL D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

## G.1. AVIS d'affichage

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
PAYS D'OPALE**

9, AVENUE DE LA LIBERATION
62340 - GUINES

**Cette affiche ne devra pas être retirée ou recouverte avant le 6 janvier 2023 inclus**

# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

portant sur la modification **du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 de la Communauté de Communes Pays d'Opale**

## du 21 novembre 2022 au 6 janvier 2023 inclus

Par arrêté n° 2022-31, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale
a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la modification du PLUIv2 de la Communauté de Communes Pays d'Opale.

### OBJET ET DATES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Il sera procédé à une enquête publique, du 21 novembre 2022 8h00 au 06 janvier 2023 24h00 inclus sur la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 de la Communauté de Communes Pays d'Opale soit une durée totale pour l'enquête publique de 46 jours consécutifs.

### COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A été désigné par décision de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lille en date du 22 août 2022 : Monsieur **Daniel PERET**, retraité,

### CONSULTATION DU DOSSIER ET MISES A DISPOSITION DES REGISTRES

Le dossier d'enquête de modification du PLUi, ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le Monsieur le Commissaire Enquêteur, seront déposés dans les lieux d'enquête suivants, **du 21 novembre 2022 8h00 au 06 janvier 2023 24h00,** aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies et de la Communauté de Communes (à l'exception des dimanches et des jours fériés) :

- Mairie d'Ardres : 64, rue des Lombards - 62610 Ardres
- Mairie de Guînes : 23, place du Maréchal Foch - 62340 Guînes
- Mairie de Campagne les Guînes : 871, rue principale - 62340 Campagne-lès-Guines
- Mairie d'Hardinghen : rue de l'église - 62132 Hardinghen
- Mairie de Licques : 54, parvis de l'abbaye BP 9 - 62850 Licques
- Communauté de Communes Pays d'Opale : 9, avenue de la Libération, 62 340 Guînes

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance à Monsieur le Commissaire Enquêteur au siège de l'EPCI :

Communauté de Communes Pays d'Opale
9 Avenue de la Libération – 62340 GUINES

avec la mention apparente « Enquête Publique – Modification du PLUI v2– Ne pas ouvrir ».

Par ailleurs un registre d'enquête publique dématérialisé sera mis en place à l'adresse suivante :

https://www.registredemat.fr/modification-plui-ccpo

Enfin, les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à : modification-plui-ccpo@registredemat.fr

### CONSULTATION DU DOSSIER

En outre, le dossier de modification du PLUi sera également consultable sur format dématérialisé (sans le registre d'enquête) **du 21 novembre 2022 au 6 janvier 2023** inclus dans les autres mairies de la Communauté de Communes Pays d'Opale, aux heures d'ouvertures habituelles (à l'exception des dimanches et des jours fériés):

- Mairie d'Alembon : 20 rue Basse - 62850 Alembon
- Mairie d'Andres : 88 rue des Ecoles - 62340 Andres
- Mairie d'Autingues : Place Paul de Saint-Just - 62610 Autingues
- Mairie de Bainghen : 13, rue de la Mairie - 62850 Bainghen
- Mairie de Balinghem : 165, rue du Fort - 62610 Balinghem
- Mairie de Bouquehault : rue de l'église - 62340 Bouquehault
- Mairie de Boursin : rue de la mairie - 62132 Boursin
- Mairie de Bremes : 277, rue de la Chapelle - 62610 Brêmes
- Mairie de Caffiers : 1021, rue Principale - 62132 Caffiers
- Mairie de Fiennes : 34 rue de la mairie - 62132 Fiennes
- Mairie d'Herbinghem : 90, rue principale - 62850 Herbinghen
- Mairie d'Hermelinghen : 1, la place - 62132 Hermelinghen
- Mairie d'Hocquinghen : 351, rue principale - 62850 Hocquinghen
- Mairie de Landrethun les Ardres : 7, rue du stade - 62610 Landrethun-lès-Ardres
- Maire de Louches : Place de l'église - 62610 Louches
- Mairie de Nielles les Ardres : 22, rue du village - 62610 Nielles-lès-Ardres
- Mairie de Rodelinghen : 60, rue du Château de Colvède - 62610 Rodelinghem
- Mairie de Sanghen : 797, route d'Alembon - 62850 Sanghen

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête pourra être consulté via le site Internet de l'EPCI à l'adresse suivante : www.cc-paysdopale.fr.

### DATES ET LIEUX DE PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Commissaire Enquêteur sera présent au siège de la CCPO et au sein des mairies des communes membres de l'EPCI, pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Ardres : le jeudi 1er décembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie
- Campagne-les-Guînes : le samedi 17 décembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie
- Guînes : le mercredi 23 novembre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie
- Hardinghen : le lundi 19 décembre 2022 de 14h00 à 17h00 en mairie
- Licques : le mercredi 14 décembre 2022 de 14h00 à 17h00 en mairie
- Communauté de Communes Pays d'Opale (CCPO) : le vendredi 6 janvier 2023 de 15h00 à 18h00 au siège de l'EPCI

Par ailleurs, Monsieur le Commissaire Enquêteur pourra assurer des entretiens téléphoniques limités à 15 minutes. Le public prendra rendez-vous préalablement en réservant une plage horaire en contactant la communauté de communes Pays d'Opale. Il fournira alors un numéro de téléphone sur lequel il sera contacté par Monsieur le Commissaire-Enquêteur.

A l'issue de l'enquête publique, l'organe délibérant de la CCPO se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification du PLUi v2. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de modification de PLUi v2 en vue de cette approbation.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de M. le Président de la Communauté de Communes, au siège de l'EPCI :

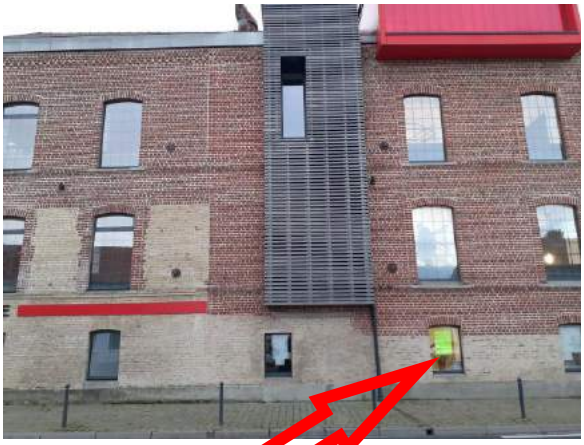
COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'OPALE
9 Avenue de la Libération – 62 340 – GUINES

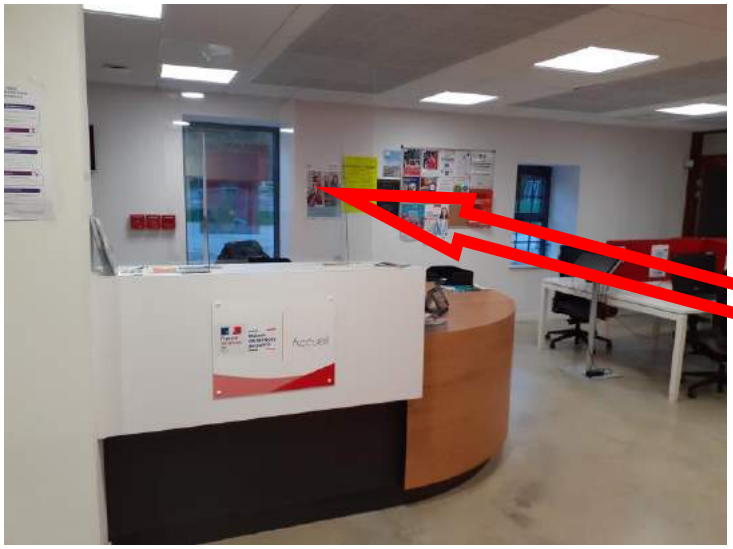
www.cc-paysdopale.fr

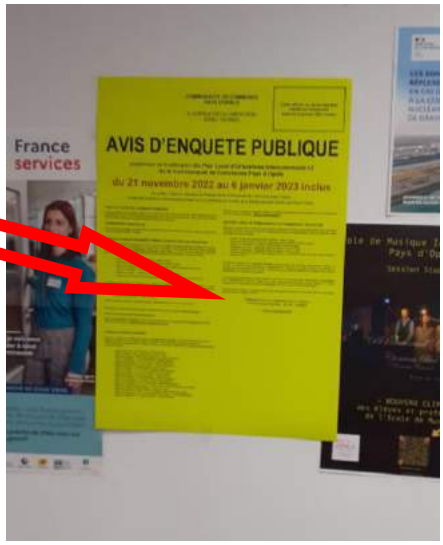
## G.2. Affichages légaux sur sites officiels

**Un contrôle aléatoire fait par le CE a permis de vérifier la présence de l'affichage légal des Mairies et sur les lieux enjeux de l'enquête suivant :**

### G.2.1. Affichage officiel de l'enquête public siège de la CCPO,

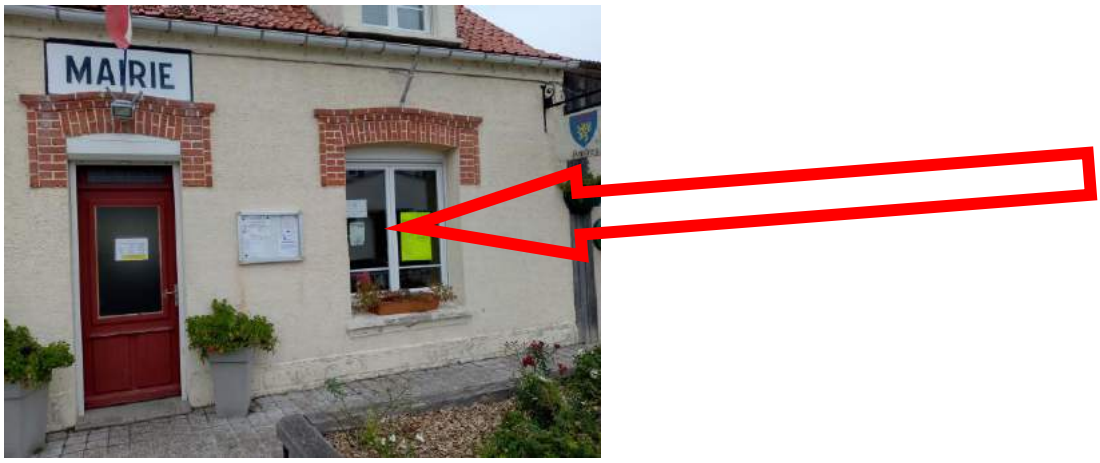







## G.2.2.Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Alembon,

## G.2.3.Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Andres,



## G.2.4.Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Ardres,

## G.2.5.Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Autingues,

## G.2.6.Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Bainghen,

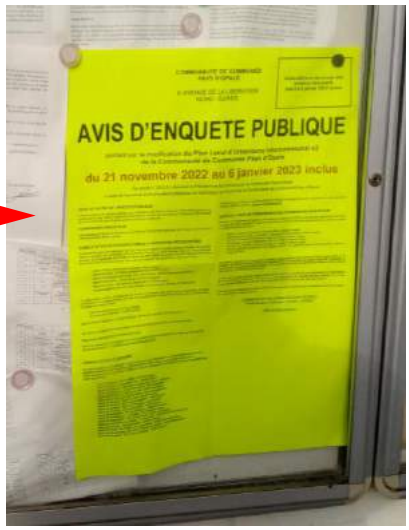
## G.2.7.Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Balinghem,

## G.2.8.Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Bouquehault,

## G.2.9. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Boursin,

## G.2.10. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Brèmes,

## G.2.11. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Caffiers,



## G.2.12. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Campagne-lès-Guines,

## G.2.13. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Fiennes,

## G.2.14. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Hardinghen,

## G.2.15. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Herbinghen,

## G.2.16. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Hocquinghen,

## G.2.17. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Landrethun,

## G.2.18. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Licques,

## G.2.19. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Louches,

## G.2.20. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Nielles,

## G.2.21. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Rodelinghem,

## G.2.22. Affichage officiel de l'enquête public Mairie de Sanghen,

## G.2.23. Affichage officiel de l'enquête public site OAP « Ferme Trouille » sur Guînes,

## G.2.24. Affichage officiel de l'enquête public Mairie site OAP « Salle Flahaut » sur Guînes,

### G.2.25. Affichage officiel de l'enquête public site « STECAL » sur Campagne-lès-Guines,

## G.3. Affichages complémentaires

**Un contrôle aléatoire fait par le CE a permis de vérifier la présence de l'affichage complémentaire mis en place sur les lieux suivant :**

### G.3.1. Affichage complémentaire sur aire de covoiturage de Guînes,

## G.3.2. Affichage complémentaire sur Parking vélos de Guînes,

## G.3.3. Affichage complémentaire sur Maison de Pays d'Hardinghen,

# H. AUTRES FORMES DE PUBLICITÉ DÉMATÉRIALISÉE

## *H.1. Article de presse VDN du 6 décembre 2022*

### Une enquête publique pour modifier le plan d'urbanisme de Pays d'Opale

Depuis le 21 novembre et jusqu'au 6 janvier 2023, une enquête publique a été lancée pour valider les modifications apportées au PLUi V2 datant de septembre 2019.




Une enquête publique pour des modifications à apporter au PLUI V2 de la CCPO. - VDN

Par Sylvie Demilly (CLP)
Publié 6 Décembre 2022 à 17h32

2 min

Partage :

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé, prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités locales. Celui de la communauté de communes Pays d'Opale (CCPO) (https://www.lavoixdunord.fr/880395/article/2020-10-17/pays-d-opale-le-plan-local-d-urbanisme-intercommunal-en-revision) date de septembre 2019. L'enquête publique lancée en novembre a pour objectif d'intégrer les conclusions de l'étude centre-bourg menée par la ville de Guînes (https://www.lavoixdunord.fr/1201171/article/2022-07-02/guines-la-deuxieme-phase-des-travaux-de-la-place-foch-debute). Elle devrait permettre de procéder à des modifications transversales du règlement : clarifier certaines écritures et éviter les possibilités d'interprétation ; modification de la réglementation de l'aspect extérieur des constructions ; revoir les règles concernant les aménagements possibles (bassin, piscine, mare...) et à des modifications d'erreurs matérielles (écrites ou graphiques).

Lors de cette enquête publique, les habitants peuvent déposer leurs observations et propositions auprès du commissaire enquêteur, Daniel Péret, par plusieurs moyens : sur l'un des registres disponibles en mairies d'Ardres, Guînes, Hardinghen, Campagne-lès-Guînes et Licques, ou par mail : modification-plui-ccpo@registredemat.fr

## *H.2. Dématérialisée Site Internet d'accueil de la CCPO*

# I. COLLECTE DES CERTIFICATS D'AFFICHAGE LÉGAL

## Siege de la CCPO

Certificat d'affichage

Modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Pays d'Opale
Arrêté n°2022-031

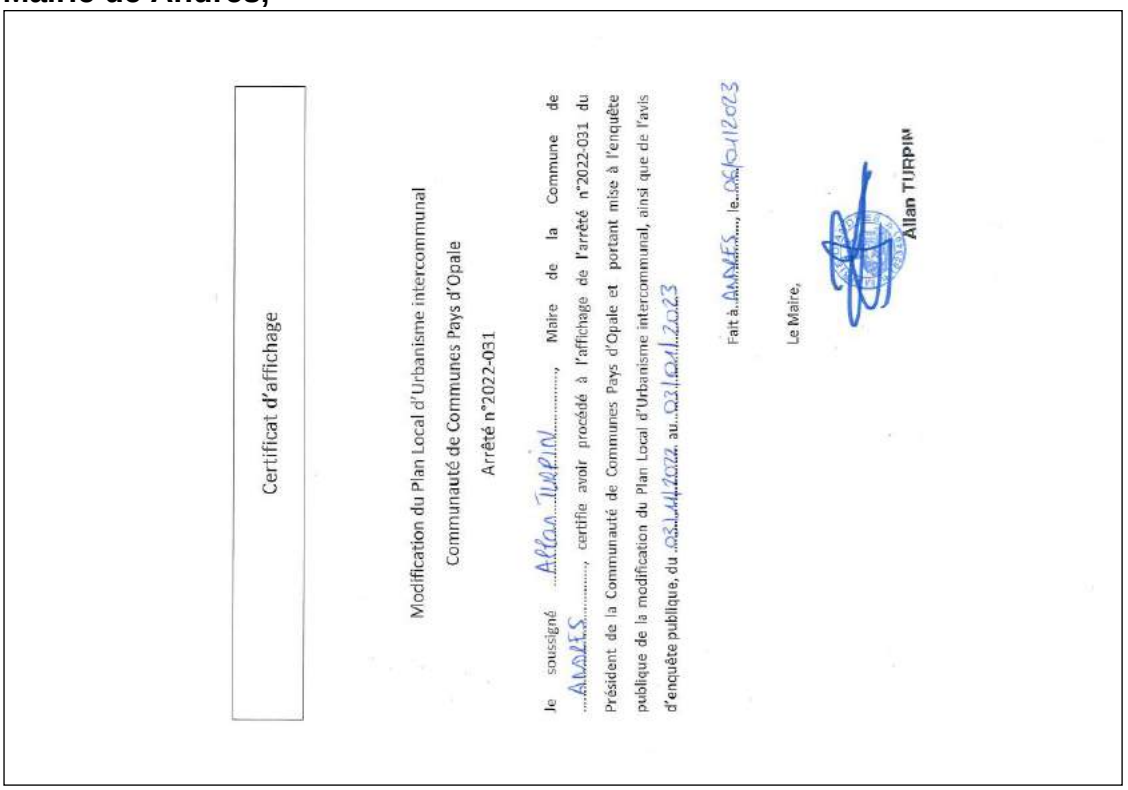
Je soussigné, Monsieur Ludovic LOQUET, Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale, certifie avoir procédé à l'affichage de l'arrêté n°2022-031 portant mise à l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ainsi que de l'avis d'enquête publique, du 4 novembre 2022 au 9 janvier 2023

Fait à Guînes, le 10 janvier 2023

Le Président,

## Mairie de Alembon,

## Mairie de Andres,



Certificat d'affichage

Modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Pays d'Opale
Arrêté n°2022-031

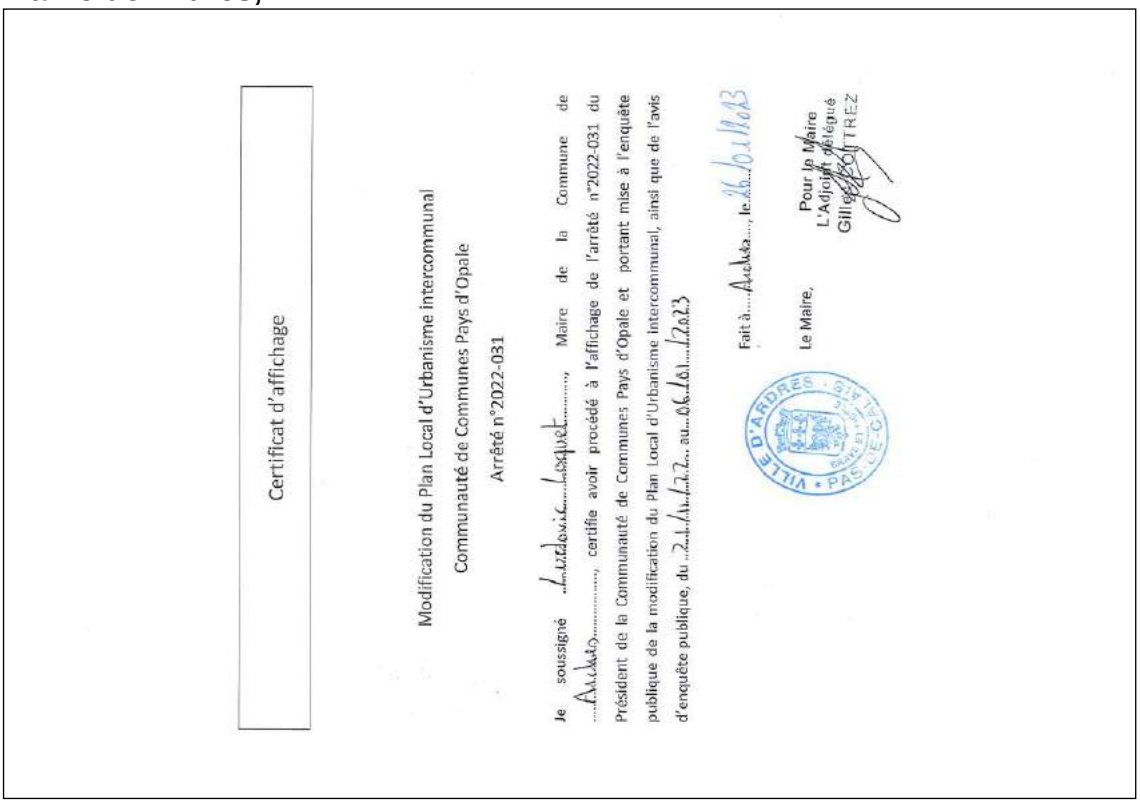
Je soussigné Allan TURPIN, Maire de la Commune de ANDRES, certifie avoir procédé à l'affichage de l'arrêté n°2022-031 du Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale et portant mise à l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ainsi que de l'avis d'enquête publique, du 03/11/2022 au 03/01/2023

Fait à ANDRES, le 06/01/2023

Le Maire,

Allan TURPIN

## Mairie de Ardres,



Certificat d'affichage

Modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Pays d'Opale
Arrêté n°2022-031

Je soussigné Ludovic Loquet, Maire de la Commune de Ardres, certifie avoir procédé à l'affichage de l'arrêté n°2022-031 du Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale et portant mise à l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ainsi que de l'avis d'enquête publique, du 21/11/2022 au 06/01/2023

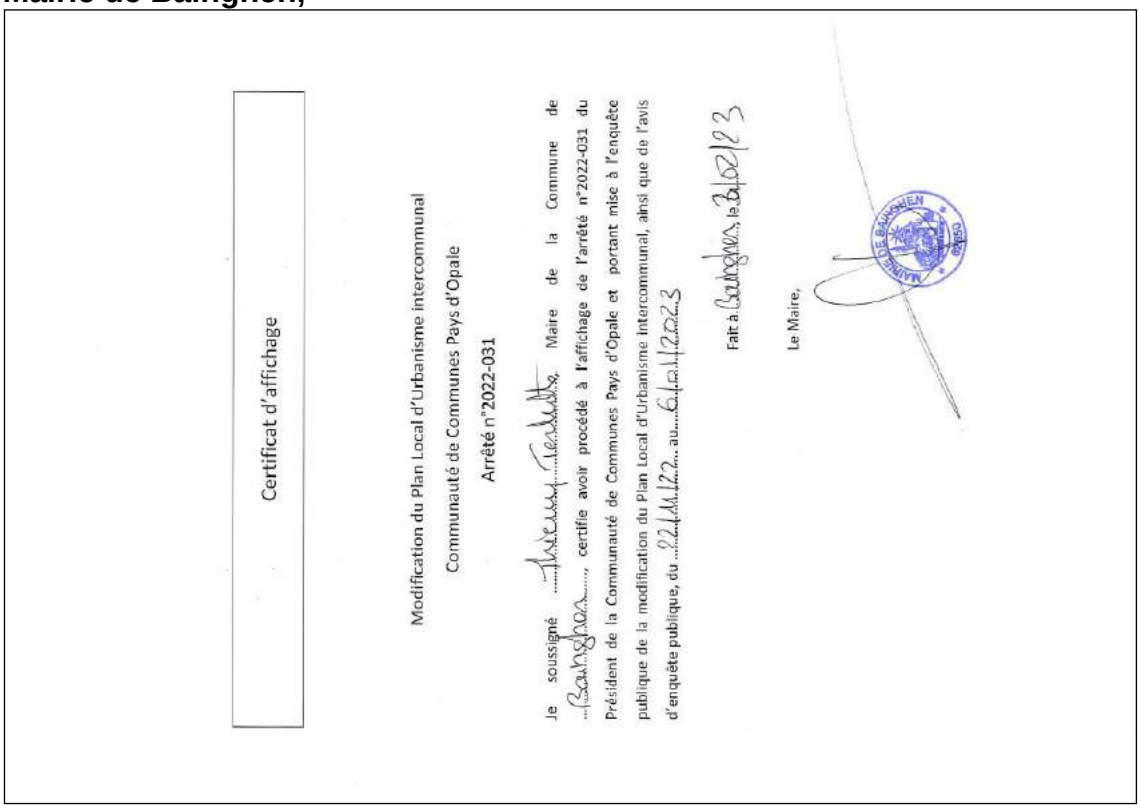
Fait à Ardres, le 26/01/2023

Le Maire,

Pour le Maire
L'Adjoint délégué
Gilles COTTREZ

## Mairie de Autingues,

## Mairie de Bainghen,



Certificat d'affichage

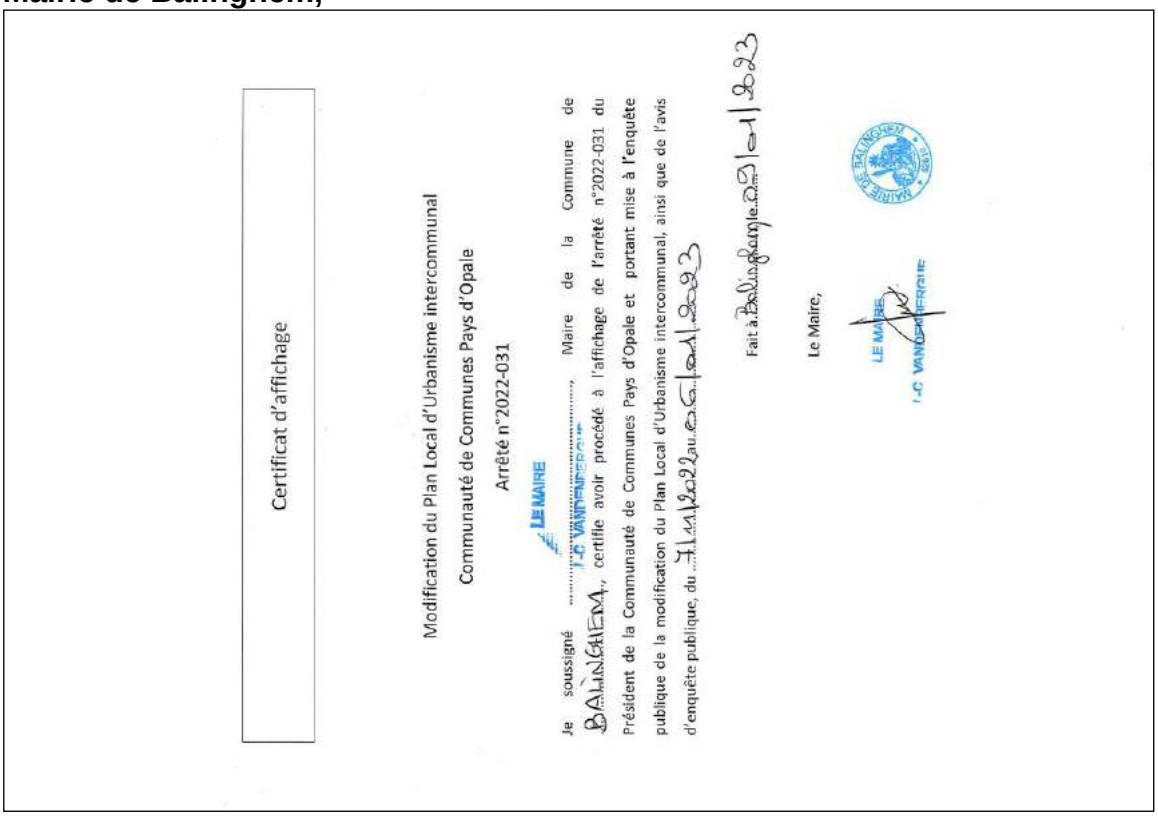
Modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Pays d'Opale
Arrêté n°2022-031

Je soussigné Maxence Leclabart, Maire de la Commune de Bainghen, certifie avoir procédé à l'affichage de l'arrêté n°2022-031 du Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale et portant mise à l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ainsi que de l'avis d'enquête publique, du 21/11/2022 au 06/01/2023

Fait à Bainghen, le 31/01/2023

Le Maire,

## Mairie de Balinghem,



Certificat d'affichage

Modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Pays d'Opale
Arrêté n°2022-031

Je soussigné LE MAIRE LC VANDAELE, Maire de la Commune de BALINGHEM, certifie avoir procédé à l'affichage de l'arrêté n°2022-031 du Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale et portant mise à l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ainsi que de l'avis d'enquête publique, du 14/11/2022 au 6/1/2023

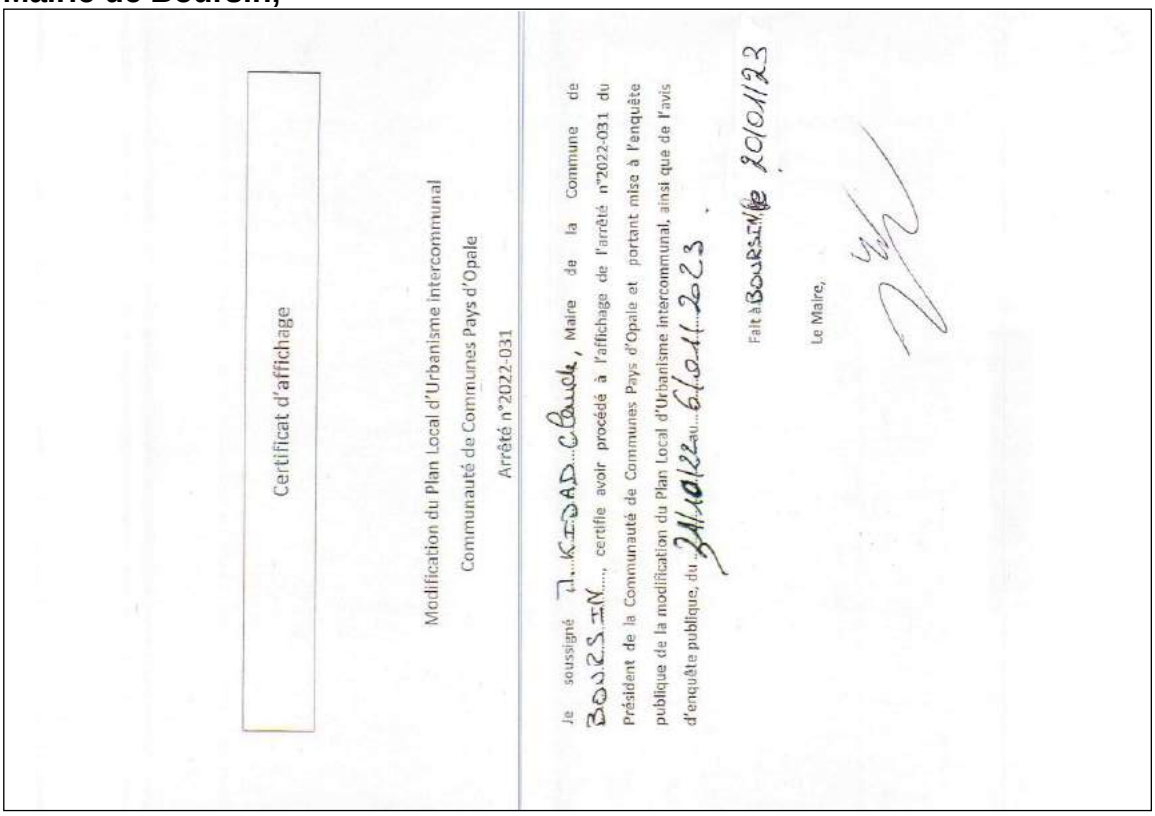
Fait à Balinghem le 3/1/2023

Le Maire,

LE MAIRE
LC VANDAELE

## Mairie de Bouquehault,

## Mairie de Boursin,



Certificat d'affichage

Modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Pays d'Opale
Arrêté n°2022-031

Je soussigné J. KADA, Maire de la Commune de BOURSIN, certifie avoir procédé à l'affichage de l'arrêté n°2022-031 du Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale et portant mise à l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ainsi que de l'avis d'enquête publique, du 24/10/22 au 6/01/2023.

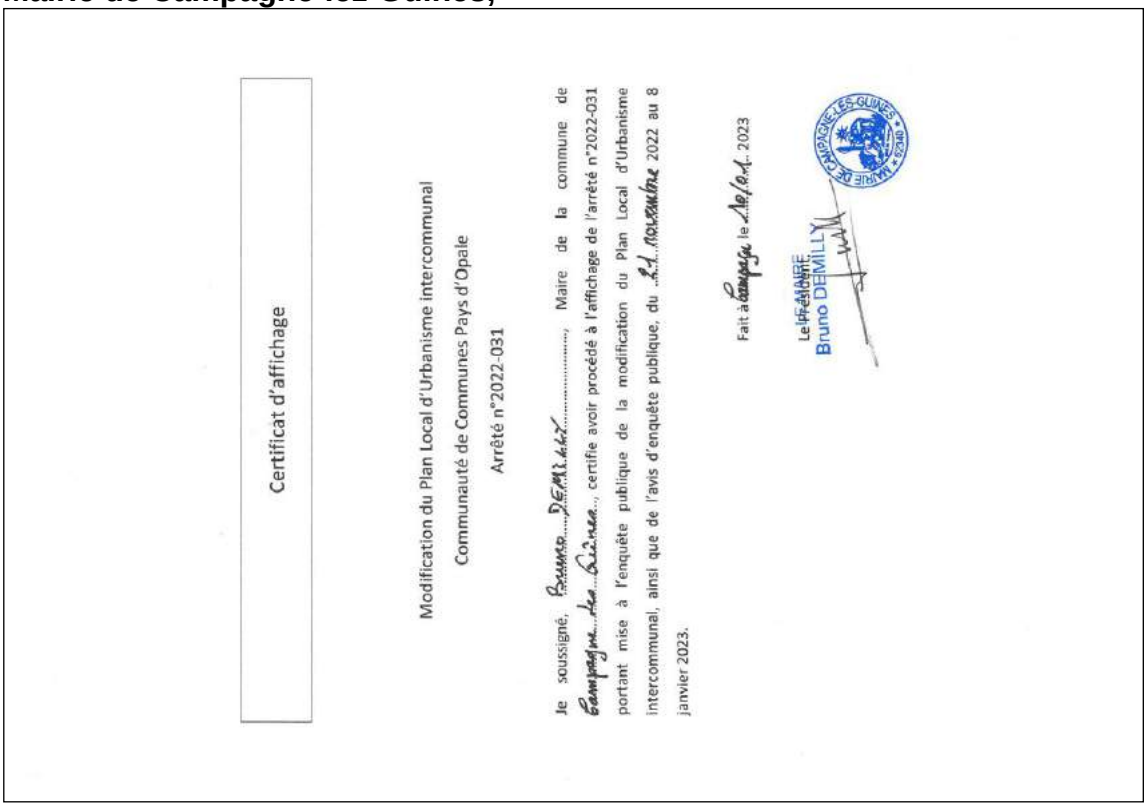
Fait à Boursin le 20/01/23

Le Maire,

**Mairie de Brêmes,**

**Mairie de Caffiers,**

**Mairie de Campagne-lez-Guînes,**



Certificat d'affichage

Modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Pays d'Opale
Arrêté n°2022-031

Je soussigné, Bruno DEMILLY, Maire de la commune de Campagne-lez-Guînes, certifie avoir procédé à l'affichage de l'arrêté n°2022-031 portant mise à l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ainsi que de l'avis d'enquête publique, du 21 novembre 2022 au 8 janvier 2023.

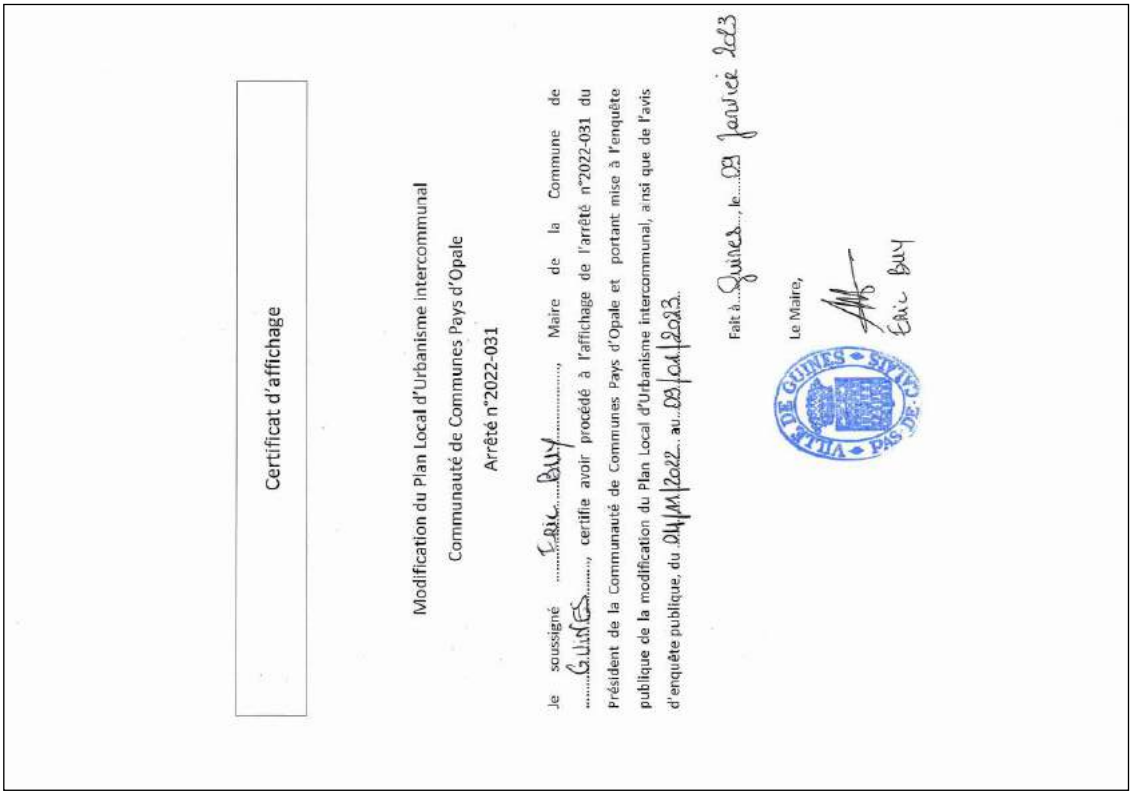
Fait à Campagne le 10/01/2023

Le Maire
Bruno DEMILLY

MAIRIE DE CAMPAGNE-LES-GUINES

**Mairie de Fiennes,**

**Mairie de Guînes,**



Certificat d'affichage

Modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Pays d'Opale
Arrêté n°2022-031

Je soussigné Eric BUY, Maire de la Commune de Guines, certifie avoir procédé à l'affichage de l'arrêté n°2022-031 du Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale et portant mise à l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ainsi que de l'avis d'enquête publique, du 04/11/2022 au 06/01/2023.

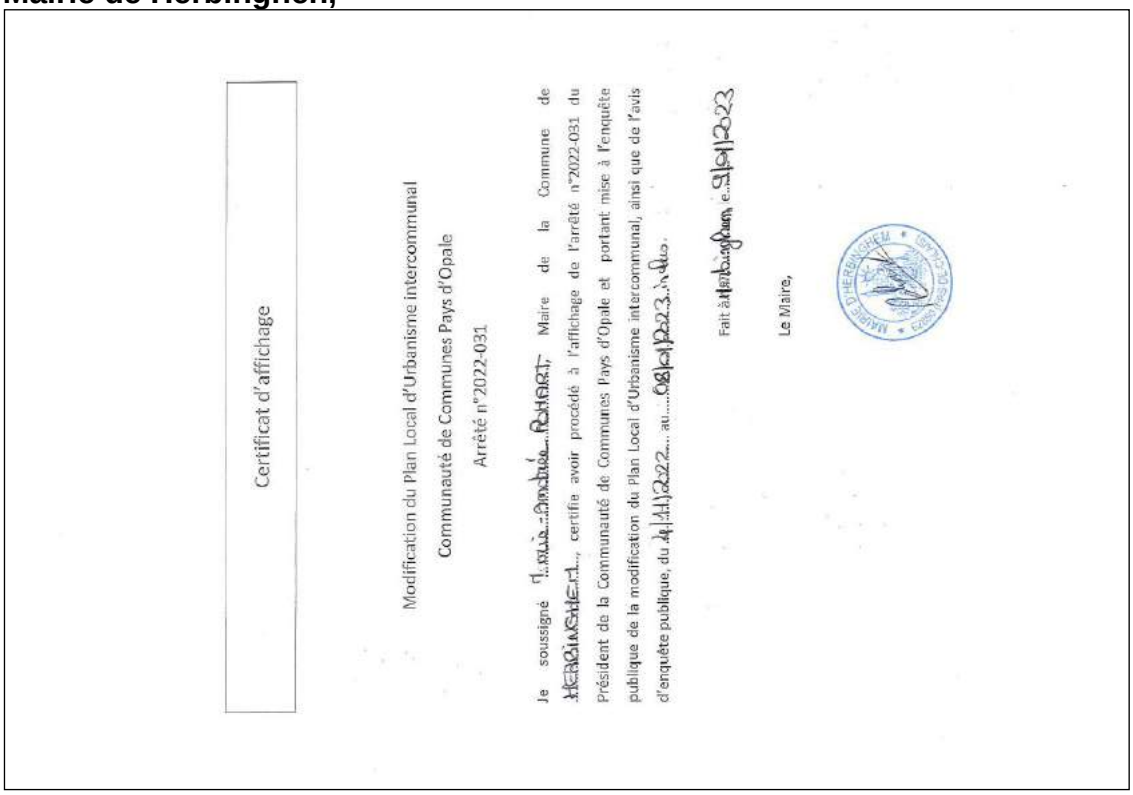
Fait à Guines, le 09 janvier 2023

Le Maire,

Eric BUY

## Mairie de Hardinghen,

## Mairie de Herbinghen,



Certificat d'affichage

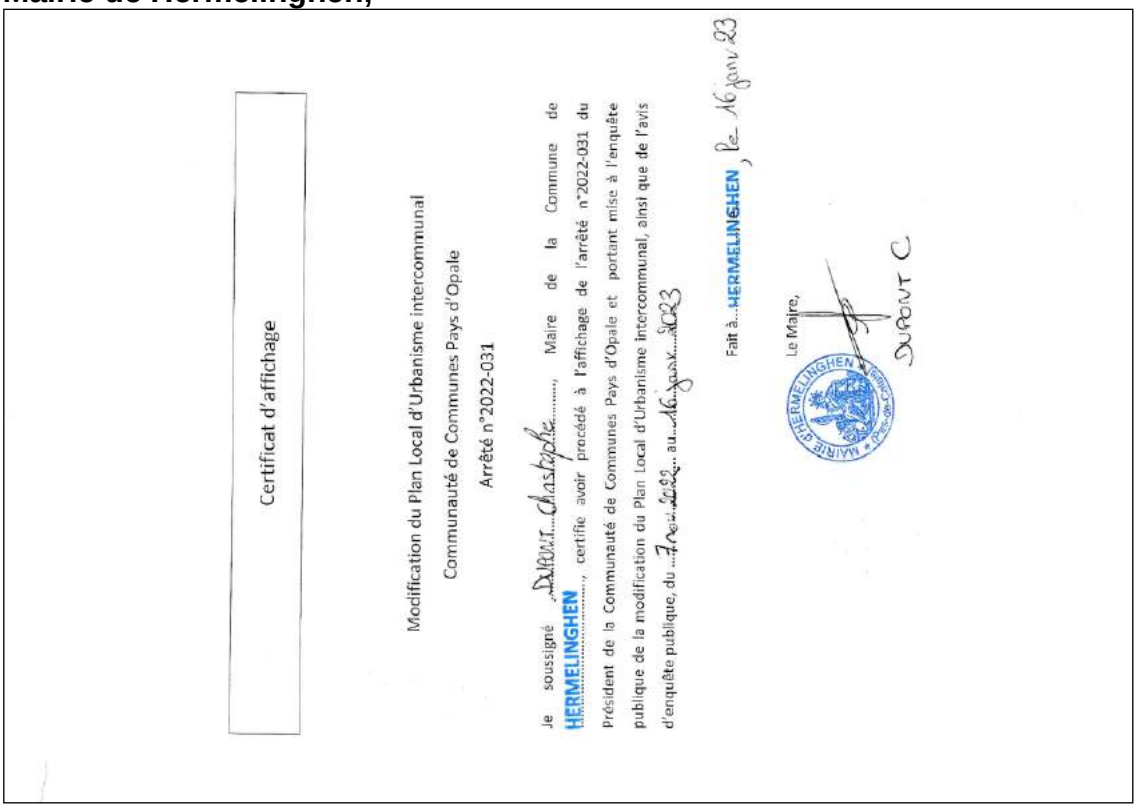
Modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Pays d'Opale
Arrêté n°2022-031

Je soussigné [illegible], Maire de la Commune de [illegible], certifie avoir procédé à l'affichage de l'arrêté n°2022-031 du Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale et portant mise à l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ainsi que de l'avis d'enquête publique, du 4/11/2022 au 06/01/2023.

Fait à Herbinghen, le 3/01/2023

Le Maire,

## Mairie de Hermelinghen,



Certificat d'affichage

Modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Pays d'Opale
Arrêté n°2022-031

Je soussigné DUPONT Christophe....., Maire de la Commune de HERMELINGHEN....., certifie avoir procédé à l'affichage de l'arrêté n°2022-031 du Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale et portant mise à l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ainsi que de l'avis d'enquête publique, du 7 nov 2022 au 16 janv 2023

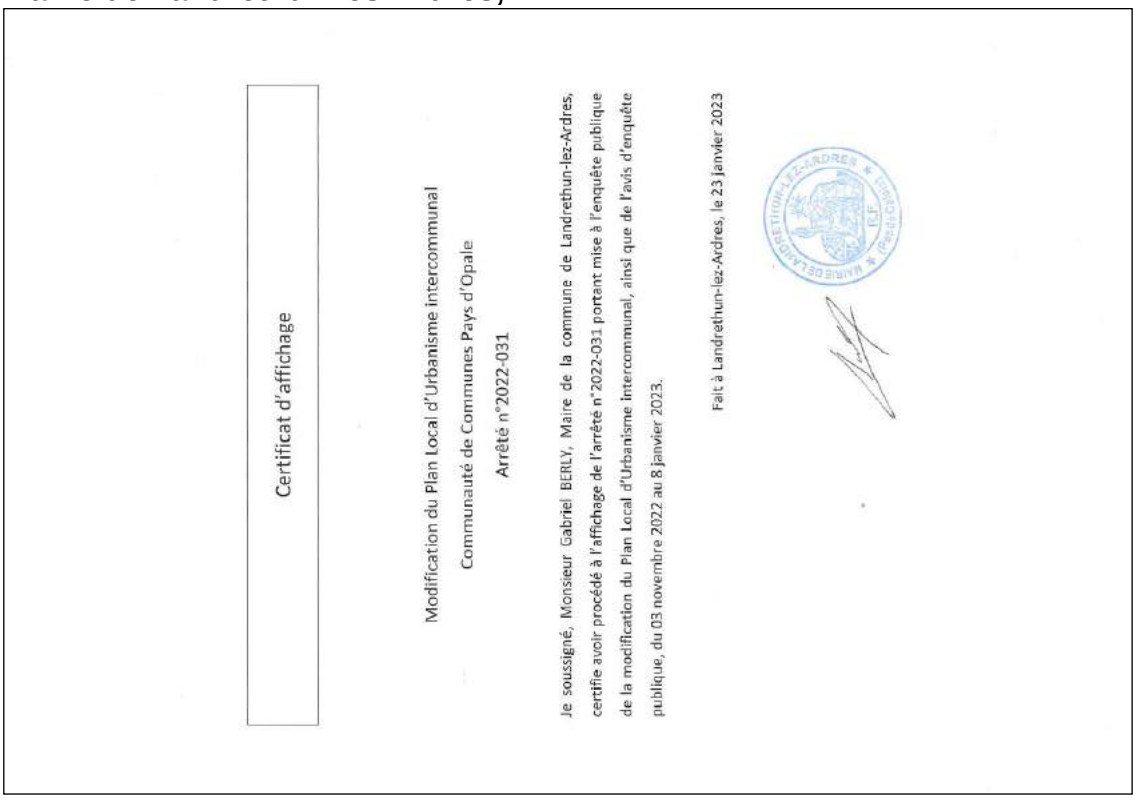
Fait à HERMELINGHEN, le 16 janv 23

Le Maire,

DUPONT C

## Mairie de Hocquinghen,

## Mairie de Landrethun-lès-Ardres,



Certificat d'affichage

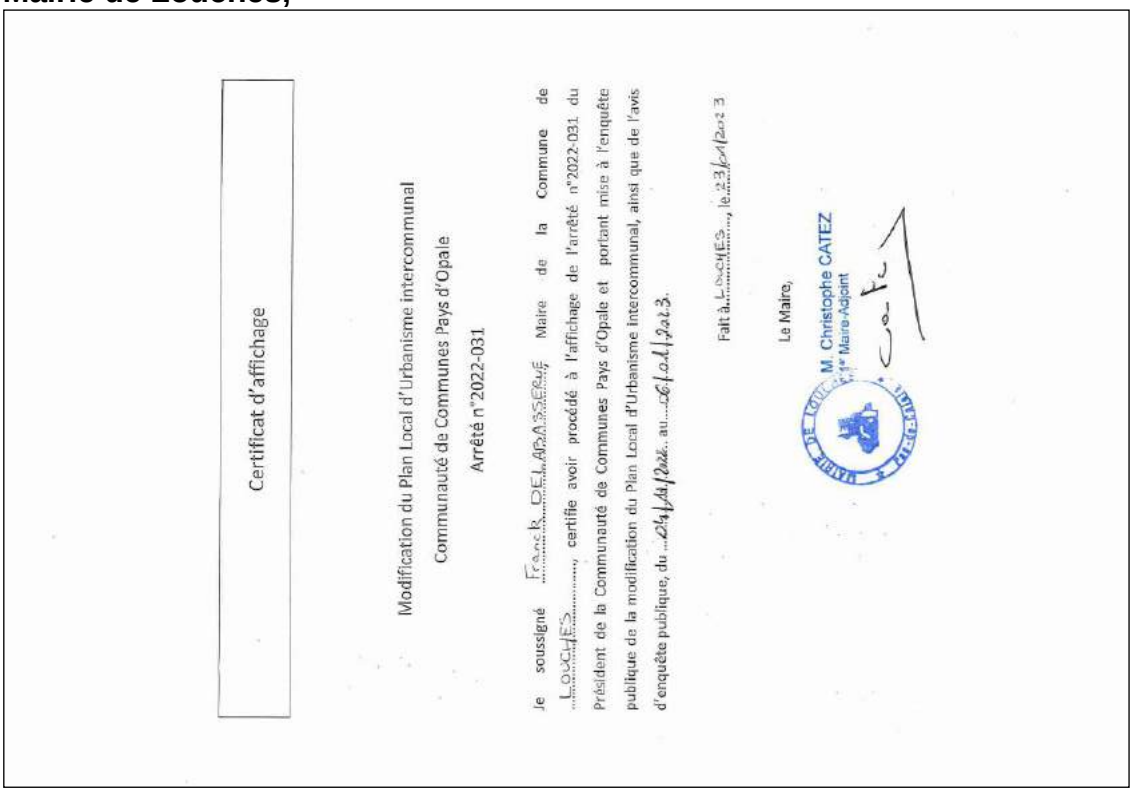
Modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Pays d'Opale
Arrêté n°2022-031

Je soussigné, Monsieur Gabriel BERLY, Maire de la commune de Landrethun-lez-Ardres, certifie avoir procédé à l'affichage de l'arrêté n°2022-031 portant mise à l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ainsi que de l'avis d'enquête publique, du 03 novembre 2022 au 8 janvier 2023.

Fait à Landrethun-lez-Ardres, le 23 janvier 2023

## Mairie de Licques,

**Mairie de Louches,**



Certificat d'affichage

Modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Pays d'Opale
Arrêté n°2022-031

Je soussigné Franck DELAGASSERIE Maire de la Commune de LOUCHES, certifie avoir procédé à l'affichage de l'arrêté n°2022-031 du Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale et portant mise à l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ainsi que de l'avis d'enquête publique, du 24/11/2022 au 06/01/2023.

Fait à LOUCHES, le 23/01/2023

Le Maire,

M. Christophe CATEZ
1er Maire-Adjoint

**Mairie de Nielles-les-Ardres,**

**Mairie de Rodelinghem,**

**Mairie de Sanghen,**

# J. COMPTE-RENDUS DES PERMANENCES CE

## J.1. Compte rendu de permanence n°1



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'OPALE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Projet de Modification de droit commun N°1,
Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 (PLUi-v2)**

**COMPTE RENDU DE PERMANENCE n°01
En Mairie de GUINES, date : 23 Novembre 2022**

| Participants ou destinataire(s) | Titre et Organismes | Sigle | Diff |
|---|---|---|---|
| Monsieur Hugues HORNOY | Responsable Aménagement et Urbanisme | MO | X |
| Monsieur Daniel PERET | Commissaire Enquêteur | CE | X |
| **Diffusion complémentaire** | | | |
| | | | |

Lieu de la permanence : Mairie de GUINES,

Présence du CE en permanence de : ***- 9 H à 12 H 10,***

Lieu d'accueil du CE et des contributeurs : Ancienne salle du conseil municipal au niveau RdeC,

Vérification de l'affichage: OUI, En façade et dans le hall de l'Hôtel de Ville,

Accès aux personnes à mobilité réduite : Aisé via l'entrée de la mairie et ascenseur,

Accès à un ordinateur, un téléphone, :
- OUI connexion PC du CE par réseau intranet non sécurisé,
- Absence de téléphone fixe,

Visualisation du dossier d'enquête :
- Le dossier contient les pièces texte de l'enquête y compris un extrait graphique de chaque emplacement de modification,
- les cartes et plans graphiques sont consultables de façon dématérialisés sur « tablette »,
- Remarque il est à noter qu'en permanence la consultation sur la tablette pour la visualisation les cartes de zonages a été possible. Toutefois un laps de temps important a été nécessaire pour le chargement et la consultation avec zoom des différentes cartes.

Observations sur le registre à l'arrivée du CE : Aucune sur le registre papier depuis le 21 Novembre,

Visites reçues lors de la permanence : 4 contributeurs,

Observations reçues pendant la permanence : 1 sur le registre et 3 à l'oral, (tous relatif à la commune de GUINES),

Type, d'observation lors de la permanence :

- Le premier contributeur à fait d'une demande de classification de zonage des parcelles AZ 5, 6, 7, 8, 9, dans l'objectif d'accueillir des résidences de loisir (HLL).
(sujet hors champ de la présente enquête)

- Le second contributeur (oral) cultivateur non propriétaire s'est étonné que la parcelle de son métayage a perdu son statut agricole, elle est classée en 1AUes alors qu'un hangar agricole est toujours efficient.

- Le troisième contributeur (oral) membre consort de l'indivision « Ferme Trouille » est venu vérifier la prise en compte de la classification de l'unité foncière au titre de l'OAP « ferme rouille » n'a pas souhaité faire de contribution sur le registre.

- Le quatrième Contributeur Mr Hervé Poher (oral) est venu chercher quelques informations sur le dossier dont le devenir de la « Ferme Trouille », il n'a pas souhaité déposer de contribution sur le registre,

Événement survenu au cours de la permanence :RAS vis-à-vis du public,

Le commissaire enquêteur

Daniel PERET

Signé

## *J.2. Compte rendu de permanence n°2*



# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'OPALE

## ENQUÊTE PUBLIQUE

**Projet de Modification de droit commun N°1,
Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 (PLUi-v2)**

## COMPTE RENDU DE PERMANENCE n°02
## En Mairie d'ARDRES, date : 1er Décembre 2022

| Participants ou destinataire(s) | Titre et Organismes | Sigle | Diff |
|---|---|---|---|
| Monsieur Hugues HORNOY | Responsable Aménagement et Urbanisme | MO | X |
| Monsieur Daniel PERET | Commissaire Enquêteur | CE | X |

Lieu de la permanence : Mairie d'ARDRES,

Présence du CE en permanence de ***- 8 H 45 à 12 H 10,***

Lieu d'accueil du CE et des contributeurs : Salle des mariages au niveau RdeC,

Vérification de l'affichage: OUI, Sur le tableau officiel de l'affichage communal sur le côté droit de la mairie, absence d'affiche et dans le hall de l'Hôtel de Ville,

Accès aux personnes à mobilité réduite : Aisé via l'entrée direct de la salle depuis l'extérieur,

Accès à un ordinateur, un téléphone, :
- OUI connexion PC du CE par réseau intranet non sécurisé,
- Absence de téléphone fixe,

Visualisation du dossier d'enquête :
- Le dossier contient les pièces texte de l'enquête y compris un extrait graphique de chaque emplacement de modification,
- les cartes et plans graphiques sont consultables de façon dématérialisés sur « tablette »,
- Remarque il est à noter qu'en permanence la consultation sur la tablette pour la visualisation les cartes de zonages a été possible. Toutefois un laps de temps important a été nécessaire pour le chargement et la consultation avec zoom des différentes cartes

Observations sur le registre à l'arrivée du CE : Notification sur le registre papier depuis le 21 Novembre, la réception le 28 novembre 2022 de 3 courriers à destination de M. le Commissaire enquêteur

Visites reçues lors de la permanence : 3 contributeurs,

Observations reçues pendant la permanence : 2 sur le registre et 1 à l'oral, (relatif aux communes de ARDRES et FIENNES),

Type, d'observation lors de la permanence :

- Le premier contributeur fait d'une demande de régularisation de zonage d'une partie de la parcelle AY 39 (bois en Ardres), qui accueille son pavillon dont le permis de construire a été accordé en 2019. Même si cette requête est hors champ de la présente enquête, le contributeur souhaite un changement de zonage passant de Ns à UB.

- Le second contributeur fait une demande de réouverture à l'urbanisme des parcelles AD 153 et 210 sur la commune de FIENNES tel qu'elles étaient classées avant 2019.

- Le troisième contributeur (oral) est venu chercher quelques informations sur différentes communes, il n'a pas souhaité déposer de contribution sur le registre,

Événement survenu au cours de la permanence :RAS vis-à-vis du public,

Le commissaire enquêteur

Daniel PERET

Signé

## J.3. Compte rendu de permanence n°3



# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'OPALE

## ENQUÊTE PUBLIQUE

**Projet de Modification de droit commun N°1,
Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 (PLUi-v2)**

## COMPTE RENDU DE PERMANENCE n°03
## En Mairie de LICQUES, date : 14 Décembre 2022

| Participants ou destinataire(s) | Titre et Organismes | Sigle | Diff |
|---|---|---|---|
| Monsieur Hugues HORNOY | Responsable Aménagement et Urbanisme | MO | X |
| Monsieur Daniel PERET | Commissaire Enquêteur | CE | X |

| | |
|---|---|
| Lieu de la permanence : | Mairie de LICQUES, |
| Présence du CE en permanence de | ***- 14h00 à 18h11,*** |
| Lieu d'accueil du CE et des contributeurs : | Bureau de Mme la Maire, niveau R de C, |
| Vérification de l'affichage : | OUI sur le panneau d'affichage en façade de la mairie, |
| Accès aux personnes à mobilité réduite : | Aisé via le hall d'entrée, |
| Accès à un ordinateur, un téléphone, : | - OUI connexion PC du CE par réseaux intranet sécurisé,<br>- Présence de téléphone fixe, |
| Visualisation du dossier d'enquête : | - Le dossier contient les pièces texte de l'enquête y compris un extrait graphique de chaque emplacement de modification,<br>- les cartes et plans graphiques sont consultables de façon dématérialisé sur « tablette »,<br>- Remarque il est à noter la lenteur de chargement des documents et quelques difficultés de visualisation sur la tablette notamment les cartes de zonages. |
| Observations sur le registre à l'arrivée du CE : | - Notification sur le registre papier depuis le 21 Novembre, aucune observation,<br>- Indication sur le registre de la visite de 4 personnes pour consultation du dossier (le 5 décembre Mme DOOLAEGNE, le 7 décembre M. DELAMARIÉRE, le 12 décembre M. BARA, le 14 décembre M. BAUDE) aucun courrier à destination de M. le Commissaire enquêteur. |
| Visites reçues lors de la permanence : | 12 contributeurs dont 4 couples ou 2 personnes de la même famille, |
| Observations reçues pendant la permanence : | 8 sur le registre et 1 à l'oral, (relatif aux communes de LICQUES, ALEMBON et SANGHEN), |

Type, d'observation lors de la permanence :

- Le premier contributeur Mme LOGET de LICQUES sollicite une révision de classement du zonage de la parcelle 0057 section 2B afin de l'ouvrir à l'urbanisation,
- Le second contributeur M. LARUE de SANGHEN sollicite le reclassement hors zone agricole d'un siège d'exploitation agricole aujourd'hui désaffecté suite à sa cessation d'activité, les parcelles concernées sont E186 et 187, ce changement de destination a pour but de maintenir les occupants

(retraités) dans leur résidence principale, il sollicite également que les parcelles E177 ainsi que la E 848 soient elles aussi ouvertes à l'urbanisation.

- Le troisième contributeur (resté anonyme) est venu chercher un simple renseignement, il n'a pas souhaité déposer une contribution,

- Le quatrième contributeur (resté anonyme) sollicite la régularisation de zonage de la parcelle qui accueille son pavillon (réalisé en 2013). Même si cette requête est hors champ de la présente enquête, le contributeur souhaite un changement de zonage afin d'avoir la certitude de réaliser une véranda ainsi que d'être en accord avec son assurance dommage ouvrage qui indemnise la reconstruction après sinistre. Il évoque déposer ultérieurement une contribution plus précise.

- Le cinquième contributeur (resté anonyme) est venu chercher un simple renseignement, il n'a pas souhaité déposer une contribution,

- Le sixième contributeur M. BARA de LICQUES est venu vérifier que sa propriété sur la commune de LICQUES n'est plus classée en zone « emplacement réservé » (parcelle section UA398), il sollicite l'ouverture à l'urbanisme des parcelles section UA1053 et section D172 sur la commune de LICQUES.

- Le septième contributeur (resté anonyme) est venu chercher un simple renseignement, il n'a pas souhaité déposer une contribution,

- Le huitième contributeur M. et Mme LAMARE de BOURTHES sollicitent un changement de classement de zonage de « A » en « At » sur la commune de LICQUES, cela concerne les parcelles section E 164, 165, 166, 167. Cette demande est conditionnée pour la poursuite d'une activité touristique existante du type « gite » et hébergements atypiques.

- Le neuvième contributeur Mme CARON-PONTHIEU sollicite le classement en zone constructible de la parcelle 579 section B sur la commune de SANGHEN..

- Le dixième contributeur (resté anonyme) fait d'une demande sur la commune de LICQUES du changement en zonage constructible des parcelles section E31 et 32 dont l'une accueil son pavillon. Même si cette requête est hors champ de la présente enquête, le contributeur souhaite un changement de zonage afin d'avoir la certitude de réaliser une véranda ainsi que d'être en accord avec son assurance dommage ouvrage qui indemnise la reconstruction après sinistre.

- Le onzième contributeur (resté anonyme) est venu vérifier sur la commune d'ALENBON s'il peut faire un changement de destination d'un bâtiment agricole en vue d'y créer la résidence principale de l'exploitant, Le contributeur fait part de son inquiétude sur l'habitation actuelle réalisée en brique au XIX me, cette construction présente depuis très récemment des signes de désordres (fissures et lézardes).

- Le douzième contributeur M. et Mme BAUDE-DEMARTHE sollicite une demande de régularisation de zonage sur la commune de LICQUES de la parcelle A587 qui accueille son pavillon (réalisé en 1995). Même si cette requête est hors champ de la présente enquête, le contributeur souhaite un changement de zonage afin :
  - D'avoir la certitude de réaliser un bâtiment actuellement contraire aux prescriptions de l'article A1 alinéas 10 du règlement,
  - D'être en accord avec son assurance dommage ouvrage qui indemnise la reconstruction après sinistre contraire aux prescriptions de l'article A3 alinéas 6 du règlement.

Événement survenu au cours de la permanence : RAS vis-à-vis du public,

Le commissaire enquêteur
Daniel PERET
Signé

## J.4. Compte rendu de permanence n°4



# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'OPALE

## ENQUÊTE PUBLIQUE

**Projet de Modification de droit commun N°1,
Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 (PLUi-v2)**

## COMPTE RENDU DE PERMANENCE n°04
## En Mairie de CAMPAGNE LES GUINES, date : 17 Décembre 2022

| Participants ou destinataire(s) | Titre et Organismes | Sigle | Diff |
|---|---|---|---|
| Monsieur Hugues HORNOY | Responsable Aménagement et Urbanisme | MO | X |
| Monsieur Daniel PERET | Commissaire Enquêteur | CE | X |

Lieu de la permanence : Mairie de CAMPAGNE LES GUINES,

Présence du CE en permanence de : ***- 9h00 à 13h45,***

Lieu d'accueil du CE et des contributeurs : Salle de réunion, niveau R de C,

Vérification de l'affichage : OUI sur le tableau officiel de l'affichage communal sur rue en façade de la mairie, absence d'affiche dans le hall de la mairie,

Accès aux personnes à mobilité réduite : Aisé via l'entrée direct de la salle depuis l'extérieur,

Accès à un ordinateur, un téléphone, :
- OUI connexion PC du CE par réseaux intranet sécurisé,
- Présence de téléphone fixe,

Visualisation du dossier d'enquête :
- Le dossier contient les pièces texte de l'enquête y compris un extrait graphique de chaque emplacement de modification,
- les cartes et plans graphiques sont consultables de façon dématérialisé sur « tablette »,
- Remarque il est à noter qu'en permanence il n'a pas été possible de consulter et visualiser sur la tablette les cartes de zonages.

Observations sur le registre à l'arrivée du CE :
- Notification sur le registre papier depuis le 21 Novembre, aucune observation,
- Indication sur le registre de la visite de 4 personnes pour consultation du dossier (le 26 Novembre M. HAMERES, le 3 décembre M. et Mme LOF, le 7 et le 10 décembre M. GRASSER) aucun courrier à destination de M. le Commissaire enquêteur.

Visites reçues lors de la permanence : 7 contributeurs dont 3 couples,

Observations reçues pendant la permanence : 4 sur le registre, (relatif aux communes de CAMPAGNE LES GUINES, ANDRES),

Type, d'observation lors de la permanence :

- Les premiers contributeurs M. et Mme DEFAQUE de CAMPAGNE LES GUINES voisin de la propriété de M. GERRE-GENTON. Ils sont venus se renseigner sur le projet de STECAL. Après un long

échange (environ 1h30) sur les détails contenus dans le document relatif au STECAL qui précise la création d'un restaurant de standing, ils ont déposé une contribution à l'attention du maitre d'ouvrage du projet en sollicitant :

- L'occultation des ouvrants et baies de la grange et l'habitation mitoyenne de leur propriété (parcelle44),
- L'abstraction totale de nuisances olfactives générées par toutes activités de cuisine, et de privilégier l'extraction d'air et odeurs de cuisine au faitage de toiture du bâtiment principal.
- La distribution et l'accueil des divers circuits (publics, véhicules, fournisseurs, etc.) ainsi que l'ensemble des activités puissent se faire au moindre bruit.

- Les seconds contributeurs M. et Mme HERRAULT de ANDRES sont venus recueillir les informations sur le classement de l'ensembles des parcelles constituant leur propriété. Ils ont reçu l'information qui était hors objet de l'enquête en direct.

- Les troisièmes contributeurs M. et Mme GERRE-GENTON de LAMBERSART se sont présentés comme maitre d'ouvrage du projet de STECAL. Ils ont souhaité présenter au commissaire enquêteur leur projet de restauration haut de gamme. Durant l'entretien un long échange (environ 1h30) a permis de faire part de la crainte des riverains quant aux nuisances imaginables générées par la future activité. Le maitre d'ouvrage a expliqué l'organisation spatiale de la future activité tant dans la circulation de la future clientèle ainsi que du stationnement de leurs véhicules tant que VL et BUS, il a également apporté des précisions quant à l'occultation des baies et ouvrants des bâtis riverains ainsi que sur la ventilation avec extraction d'air des cuisines.

- Le quatrième contributeur M. LELIEUR de de CAMPAGNE LES GUINES est venu recueillir les informations sur le classement de l'ensemble des parcelles constituant sa propriété. Il a reçu l'information qui était hors objet de l'enquête en direct.

Événement survenu au cours de la permanence : RAS vis-à-vis du public,

Le commissaire enquêteur

Daniel PERET

Signé

## J.5. Compte rendu de permanence n°5



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'OPALE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Projet de Modification de droit commun N°1,
Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 (PLUi-v2)**

**COMPTE RENDU DE PERMANENCE n°05
En Mairie de HARDINGHEN, date : 19 Décembre 2022**

| Participants ou destinataire(s) | Titre et Organismes | Sigle | Diff |
|---|---|---|---|
| Monsieur Hugues HORNOY | Responsable Aménagement et Urbanisme | MO | X |
| Monsieur Daniel PERET | Commissaire Enquêteur | CE | X |

| | |
|---|---|
| Lieu de la permanence : | Mairie de HARDINGHEN, |
| Présence du CE en permanence de | ***- 14h00 à 19h15,*** |
| Lieu d'accueil du CE et des contributeurs : | Salle des Mariages et du conseil Municipal, niveau R de C, |
| Vérification de l'affichage : | OUI sur le tableau officiel de l'affichage communal sur rue en façade de la mairie, absence d'affiche dans le hall de la mairie, |
| Accès aux personnes à mobilité réduite : | Aisé via l'entrée direct de la salle depuis l'extérieur, |
| Accès à un ordinateur, un téléphone, : | - OUI connexion PC du CE par réseaux intranet sécurisé,<br>- Présence de téléphone fixe, |
| Visualisation du dossier d'enquête : | - Le dossier contient les pièces texte de l'enquête y compris un extrait graphique de chaque emplacement de modification,<br>- les cartes et plans graphiques sont consultables de façon dématérialisés sur « tablette »,<br>- Remarque il est à noter qu'en permanence la consultation sur la tablette pour la visualisation les cartes de zonages a été possible. Toutefois un laps de temps important a été nécessaire pour le chargement et la consultation avec zoom des différentes cartes. |
| Observations sur le registre à l'arrivée du CE : | - Notification sur le registre papier depuis le 21 Novembre, aucune observation, ni visite en Mairie du dossier. |
| Visites reçues lors de la permanence : | 10 contributeurs dont 2 couples, |
| Observations reçues pendant la permanence : | 10 sur le registre, (relatif aux communes de FIENNES, ALEMBON, BOUQUEHAULT, LICQUES, SANGHEM, RODELINGHEM, BAINGHEM), |

Type, d'observation lors de la permanence :

- Le premier contributeur, commune de FIENNES,
  M. GOURDIN Patrick 148 rue du Moulin, commune de FIENNES
  Propriétaire la parcelle AE 0079 d'une superficie de 5730 m2 sur le territoire de la commune de FIENNES, il précise avoir édifié son habitation en 1989.
  Il souhaite céder à son fils une partie de sa propriété en vue d'y édifier sa résidence, ce projet est contrarié par le fait qu'une partie de la propriété de M. GOURDIN aurait perdu le droit à construire à ce titre il sollicite une révision de classement du zonage de la parcelle afin de l'ouvrir à l'urbanisation,

PAYS d'OPALE Communauté de communes

EP N° 22000104 /59 CR CR Permanence PLUi CCPO n°05 19Décembre2022

- Le second contributeur, commune de FIENNES,
  M. VASSEUR Laurent, 172 rue du tilleul commune de FIENNES,
  Propriétaire sur la commune de FIENNES des parcelles : AB 150, 151, 152, 154 et 293 ainsi que AC 62, sollicite le reclassement hors zone agricole des parcelles 154 et 155 évoqué supra. Ce changement de destination a pour but de réaliser une construction.

- Le troisième contributeur, commune de ALEMBON,
  M. LEROUX Didier, 458 chemin de Sanghen sur la commune de ALEMBON, sollicite le classement hors zone agricole de la parcelle OA 475 afin de la rendre constructible. Ce changement de destination a pour but de réaliser une habitation,

- Le quatrième contributeur, commune de BOUQUEHAULT,
  Mrs HENON Jacques et DEMARET Serge,
  Propriétaires sur la commune de BOUQUEHAULT rue « au sac » des parcelles : OA 636, 637, 638, 639. Ces parcelles dites « en dents creuses » car entourées de zones urbanisées, sollicite le reclassement des parcelles évoqué supra constructibles.

- Le cinquième contributeur, commune de RODELINGHEM,
  M. HENON Jacques, propriétaire de la parcelle (ZA 33) situé rue du « Camp du Drap d'Or » sur la commune de RODELINGHEM, sollicite l'ouverture à l'urbanisme de tout ou partie de cette parcelle.

- Le sixième contributeur, commune de BOUQUEHAULT,
  M. HENON Benoit, propriétaire de la parcelle (OC 322) situé chemin d'Ardres à BOUQUEHAULT, sollicite l'ouverture à l'urbanisme de tout ou partie de cette parcelle.

- Le septième contributeur, commune de LICQUES,
  M. EVRARD Richard, 118 place de la croix de Contrebourne commune de LICQUES,
  Souhaite plus de précision à ses différentes sollicitations concernant le devenir du projet de continuité écologique des cours 'eau du Sanghen et de la Hem. Ce projet prévoyait l'arasement du Moulin de de Contrebourne. À ce titre il précise à l'oral être opposé à la destruction du moulin.

- Le huitième contributeur, commune de BOUQUEHAULT,
  Famille DEMARET - EDMOND sollicite la complétude des parcelles OA 222 et 223 en classement de zonage urbanisable. Ces parcelles sont situées en arrière du n° 15 de la rue Taillefer,

- Le neuvième contributeur, commune de RODELINGHEM,
  M. BOULOGNE Patrick exploitant éleveur 794 rue des croisettes sur la commune de RODELINGHEM, souhaite rappeler les règles d'implantions d'habitation au droit d'un élevage qui impose un recul de 100 m au pourtour de l'exploitation.
  Il souhaite égalèrent connaitre si une réciprocité serait autorisé en cas de dérogation accordée à un exploitant.

- Le dixième contributeur, commune de SANGHEM,
  M. TASSART Francis 480 chemin du Buck sur la commune de BELLEBRUNE,
  Sollicite le reclassement de sa propriété parcelle OA 454 lieu-dit « la ferme de la croix », sur la commune de SANGHEM en zone constructible.
  Sollicite sur la commune de BAINGHEM le reclassement en zone constructible de 4 projets de terrains à bâtir (parcelle OB 207 impasse d'Autove) en front à rue.

Événement survenu au cours de la permanence : RAS vis-à-vis du public,

Le commissaire enquêteur

Daniel PERET

Signé

## *J.6. Compte rendu de permanence n°6*



### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'OPALE

### ENQUÊTE PUBLIQUE

**Projet de Modification de droit commun N°1,
Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 (PLUi-v2)**

### COMPTE RENDU DE PERMANENCE n°06
### Au siège de la CCPO sur GUÎNES, date : 6 Janvier 2023

| Participants ou destinataire(s) | Titre et Organismes | Sigle | Diff |
|---|---|---|---|
| Monsieur Hugues HORNOY | Responsable Aménagement et Urbanisme | MO | X |
| Monsieur Daniel PERET | Commissaire Enquêteur | CE | X |

Lieu de la permanence : Siège de la CCPO (9 avenue de la Libération, GUÎNES),

Présence du CE en permanence de ***- 14h45 à 18h45,***

Lieu d'accueil du CE et des contributeurs : Salle des conseils communautaire, niveau 2em étage,

Vérification de l'affichage : OUI sur le tableau officiel de l'affichage communal sur rue en façade de l'hôtel communautaire, affiche dans le hall du siège de la CCPO,

Accès aux personnes à mobilité réduite : Aisé via l'entrée depuis l'extérieur, puis ascenseur pour accéder aux étages,

Accès à un ordinateur, un téléphone, :
- OUI connexion PC du CE par réseau intranet sécurisé,
- Présence de téléphone fixe,

Visualisation du dossier d'enquête :
- Le dossier contient les pièces texte de l'enquête y compris un extrait graphique de chaque emplacement de modification,
- les cartes et plans graphiques sont consultables de façon dématérialisés grâce au PC du commissaire enquêteur,

Observations sur le registre à l'arrivée du CE :
- Notification sur le registre papier depuis le 21 Novembre, aucune observation, ni visite du dossier au siège de la CCPO,

Visites reçues lors de la permanence : 6 contributeurs dont 3 couples,

Observations reçues pendant la permanence : 6 sur le registre, (relatif aux communes de HERDINGHEN, LICQUES, GUÎNES, FIENNES),

Type, d'observation lors de la permanence :

- Le premier contributeur, commune de FIENNES,
  M. BOURRE Michel, 90 rue Principale, 62850 HERBINGHEM
  Sollicite une révision de classement du zonage de la parcelle A 793 rue du Coq en zone constructible ou à défaut en zone de loisirs afin de l'ouvrir à l'urbanisation,

- Le second contributeur, commune de LICQUES,

M. et Mme LEFETZ,
Sont venu chercher des renseignements sur le classement de leur bien notamment la parcelle E1234 à LICQUES,

- Le troisième contributeur, commune de GUINES,
  M. et Mme DUCROCQ, 4 allées des Bouleaux « Bois en Ardres » 62610 ARDRES,
  Sollicite le classement hors zone agricole de la parcelle AE299 afin de la rendre constructible. Ce changement de destination a pour but de l'ouvrir à l'urbanisation,

- Le quatrième contributeur, commune de FIENNES,
  Souhaite rester « anonyme »,
  Est venu chercher des renseignements sur le classement de son bien afin d'imaginer un changement de destination et d'activités de la propriété bâtie (ancien corps de ferme),
  .

- Le cinquième contributeur, commune de LICQUES,
  M. et Mme LORGNIER-CLIPET, 742 rue de Cahen, 62850 LICQUES
  Sollicite le classement hors zone agricole de la parcelle ZI65 (lieu-dit le Breuil) afin de la rendre constructible. Ce changement de destination a pour but de l'ouvrir à l'urbanisation,

- Le sixième contributeur, commune de GUÎNES,
  Souhaite rester « anonyme »,
  Est venu chercher des renseignements sur le classement de ses biens afin d'imaginer l'avenir,

Événement survenu au cours de la permanence : RAS vis-à-vis du public,

Le commissaire enquêteur

Daniel PERET

Signé

# K. PV DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le procès-verbal de clôture d'enquête, ainsi que le relevé exhaustif des observations formulées a été adressé à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale le 11 Janvier 2023.

Ce document est annexé chapitre **n° 10.3 et n° 13.2**.« PV de clôture d'enquête » du **Volume II Avis et Conclusion du Commissaire Enquêteur**

M. PERET
Commissaire d'enquête

à

M. Le Président de la
Communauté de Communes
Pays d'Opale,
Hôtel de Communauté
9, avenue de la Libération,
62 340 Guînes

Le 11 Janvier 2023

Objet : Enquête publique portant sur le projet de Modification de droit commun N°1,
Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Pays d'Opale (CCPO).

**Décision - TA de Lille** n° E22000104/59 du 24 aout 2022.
**Arrêté - CCPO** n° 2022-31 du 3 novembre 2022.

**Pieces jointes** : 5 annexes

**Procès-verbal de clôture d'enquête publique
Inclus le relevé détaillé des observations.**

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire n° 2022-31 du 3 novembre 2022, nous avons conduit l'enquête publique reprise en objet, du lundi 21 novembre 2022 (9h) au Vendredi 6 janvier 2023 (18h) inclus.

J'ai l'honneur de vous communiquer, sous ce pli, **le procès-verbal de clôture d'enquête, ainsi que le relevé exhaustif des observations formulées** au cours de cette enquête.

Vous pourrez constater à la lecture de ce procès-verbal qu'aucun incident n'est venu perturber le bon déroulement de l'enquête,

La participation du public a été très modeste en rapport de la population des 23 communes adhérentes de la CCPO (environ 25 267 habitants en 2019).

1. **Information sur le déroulement de l'enquête et de la participation du public :**

**Il est à noter que la bonne information et publicité de l'enquête** (32 lieux d'affichage, 2 parutions dans deux quotidiens, ainsi qu'un article dans la Voix du Nord fin Décembre 2022), a **permis de constater que :**

- Le site du registre numérique avait accueilli 165 visiteurs
- Le site Web de la CCPO avait accueilli :
  - 206 visites (visiteurs ayant consulté plusieurs fois le dossier),
  - 355 visualisations de documents (plusieurs fois par le même utilisateur),

EP N° 22000104 /59 **Procès-verbal de clôture d'enquête publique** **Page 1 sur 4**

- 1694 téléchargements de documents pour un cumul de 3h45 minutes,

- Le recueil de :
  - 8 visites sans contribution sur les registres papier hors permanence CE,
  - 39 contributions sur les registres papier acté en permanences CE,
  - 12 courriels sur le site du « RegistreDEMAT.fr »,
  - 7 courriers postales ou déposés en Mairie,
- L'identification de 11 contributeurs hors territoire de la CCPO.

Nous avons constaté qu'aucune association de protection de l'environnement ni association hostile au projet se sont manifestées.

Le dossier a donc été bien consulté par le public.

**En finalité un cumul de 66 interventions et ou contributions a été acté.**

*Je vous présente en* ***annexe 1*** *un tableau de synthèse des 66 interventions et ou contributions recueillies depuis les registres mis à la disposition du public (registre papier en Mairie et siège de la CCPO ainsi que le registre « RegistreDemat.fr ») et les courriers reçus.*

Nous nous sommes tenus à la disposition du public aux lieux, dates et heures repris ci-après :

| Communes | Nb | Lieux des permanences | Dates | Horaires |
|---|---|---|---|---|
| **Guînes** 62340 | 1 | en Mairie | Mercredi 23 novembre 2022 | 9h00 à 12h00 |
| **Ardres** 62610 | 1 | en Mairie | Jeudi 1er décembre 2022 | 9h00 à 12h00 |
| **Licques** 62850 | 1 | en Mairie | Mercredi 14 décembre 2022 | 14h00 à 17h0 |
| **Campagne les Guînes** 62340 | 1 | en Mairie | Samedi 17 décembre 2022 | 9h00 à 12h00 |
| **Hardinghen** 62132 | 1 | en Mairie | Lundi 19 décembre 2022 | 14h00 à 17h00 |
| **Guînes** 62 340 | 1 | Siège de l'EPCI-CCPO | Vendredi 6 janvier 2023 | 15h00 à 18h00 |

Lors des 6 permanences tenues en Mairies de 5 communes et au siège de l'EPCI, nous avons constaté sur les registres papiers **47 interventions pendant ou hors permanences du CE**.
De ces interventions, nous avons retenu **39 contributions réellement exprimées**, référencées ci-dessous :

- Registre Mairie de Guînes : 4
- Registre Mairie de Ardres : 3
- Registre Mairie de Licques : 12
- Registre Mairie de Campagne les Guînes 5
- Registre Mairie de Hardinghen 9
- Registre au Siège de l'EPCI CCPO sur Guînes 6

Pendant la période de l'enquête il a été enregistré 7 courriers et 12 contributions numériques « RegistreDemat.fr ».
Nous avons noté que certains contributeurs ont exprimé plusieurs thèmes d'observations, un contributeur a été identifié « Personne Public Associé (PPA) » à ce titre il est traité en tant que tel, deux contributeurs ont fait un doublon ramenant à 10 le nombre de contributions numériques,

**En finalité un cumul de 56 contributions a été acté.**

Nous avons classé les 56 contributions en 5 thèmes d'observations récurrentes,

**Nombre d'observations pour chacun des 5 thèmes et ceux hors sujet de l'enquête :**

- Projet de développement économique sur Campagne les Guînes : 3
- Projet OAP Ferme Trouille : 4
- Modification Règlement : 6
- Suppression de réserves foncières : 1
- Consultation pour renseignement : 15

- Émission hors sujet de l'enquête : 38

**En finalité les 56 contributions ont généré 67 observations à traiter**

**Cette enquête a mis en exergue,** l'ensemble des observations du public qui nécessitent de votre part une position d'éclairage, elles sont classées par thème relatif à l'enquête : Modification du Règlement, Suppression de réserves foncières, OAP nouvelles sur la ville de Guînes, projet de développement économique sur la commune de Campagne-lès-Guines (STECAL).

D'autre observations sont hors sujet de la présente enquête, toutefois je vous les soumets pour information et où pour vous permettre d'exprimer une éventuelle position individualisée. Ces contributions et vos positions seront diffusées en annexe au rapport d'enquête, sans qu'elles interfèrent dans les conclusions et avis du CE.

2. **Observations et ou avis des personnes publiques associées (PPA) :**

Dans l'**annexe n°2,** vous trouverez issus du « dossier des réponses PPA » les observations et ou avis nécessitant une réponse de l'EPCI à destination de ;

- La Région Hauts de France,
- Du Département 62,
- De la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- De la Chambre d'agriculture,
- Du Parc naturel régional des Caps et Pays d'Opale (PNR),
- Du Services Défenses et Incendie et de Secours départementaux (SDIS),
- De la Direction des opérations « Réseau de transport de Gaz (GRT gaz,) »,
- Du Centre de développement Ingénierie « Réseau de transport électrique Nord (RTE Nord) » (réponse reçue pendant l'enquête dans la contribution n° 56) :
  (Courrier reçus le 03/01/2023 via le « RegistreDemat n°849 » par SIGEO - prestataire RTE),

**Pour Mémoire** le CE n'a pas constaté que les autres PPA attributaires du courrier CCPO aient émis une observation et ou un avis, cela concerne les PPA suivantes :

- **Préfecture du Pas de Calais** (rue Ferdinand Buisson, 62018 Arras),
- **Sous-Préfecture de Calais** (6 Esplanade Jacques Vendroux, 62107 Calais),
- **DDTM** « Direction Des Territoires et de la Mer » (100 avenue Winston Churchill 62022 Arras),
- **ARS** « agence régionale de Santé (556 avenue Willy Brandt, 59777 EURALILLE),
- **Agence de l'Eau Artois-Picardie** mission Littoral (56 rue Ferdinand Buisson, 62203 Boulogne sur Mer),
- **Eden 62** (2 rue Claude, 62240 Desvres),
- **ABF** « Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Pas-De-Calais » (2 rue Albert 1er de Belgique, 62000 Arras),
- **Département 62** (rue Ferdinand Buisson, 62018 Arras),
- **CCI Littoral Hauts-De-France** (24 Boulevard des Alliés, 62104 Calais),
- **Chambre des Métiers** et de l'Artisanat de région des Hauts-De-France (place des artisans, 59011 Lille),
- **Communauté de communes, Pays d'Opale** (9 avenue de la Libération, 62340 Guînes),

- **SyNPaC** « SCOT de Calais » (7 avenue de la Libération 62340 Guînes),
- **SITAC** « syndicat intercommunal pour les transports urbains du Calaisis » (76 boulevard Gambetta, 62101 Calais)
- **SAGE Delta de l'Aa** (Pertuis de la Marine, 59836 Dunkerque),
- **VNF** « Voies Navigable de France » (175 rue Ludovic Boutleux, 62408 Béthune),
- **SNCF** « Direction Immobilière Territoriale Nord » (Immeuble Perspective, 440 avenue Willy Brandt, 59777 EURALILLE),
- **Eaux de Calais** (9 rue de Varsovie, 62100 Calais),

**Le CE a consulté directement certaines PPA,** pour complément d'informations et précisions de leurs remarques (Chambre d'agriculture), du constat d'absences de réponse (DDTM, SyNPaC), du constat d'adresses erronées (les eaux de Calais) ou non en adéquations des services de proximité (la chambre des métiers) ou encore par le manque de consultation (Le Syndicat Intercommunal Région Andres « SIRA »),
De cette consultation certaines PPA ont émis des observations ou avis à l'oral par téléphone ou par écrit, elles sont décrites en seconde partie de **l'annexe 2**,

3. **Observations et ou avis des contributeurs et Élus, relatifs aux thèmes de l'enquête :**

L'ensemble de ces contributions issues des scans des registres papier et des courriers reçus ainsi que de la sortie papier du registre numérique, reprend l'ensemble des contributions nécessitant une réponse de la CCPO, se situe dans l'**annexe n° 3.**

4. **Observations et ou questions du Commissaire enquêteur sur les anomalies rencontrées à la lectures des documents :**

L'ensemble de ces observations et ou questions du Commissaire enquêteur sont reprises dans l'**annexe n° 4.**

5. **Observations et ou avis des contributeurs, hors sujet de la présente enquête :**

L'ensemble de ces contributions issues des scans des registres papier et des courriers reçus ainsi que de la sortie papier du registre numérique, reprend l'ensemble des contributions soumis au Maitre d'Ouvrage pour information et éventuellement apporter une position individualisée est reprise dans l'**annexe n°5.**

Même hors sujet de la présente enquête, les réponses apportées par la CCPO à chaque contributeur seront annexées au rapport d'enquête,

Nous vous laissons le soin d'apprécier si vous souhaitez apporter des éléments supplémentaires à l'ensemble des questions énumérées ci-dessus, et à d'autres points que vous souhaitez développer.

Nous vous prions de croire Monsieur le Président à l'expression de nos salutations distinguées.

Le Commissaire enquêteur

M. PERET Daniel

# K.1. Annexe 1 - PV de clôture

Annexe n° 1

| Date de réception contribution | Num. d'ordre | Identification du dépôt de la contribution : - registre papier en Mairie, - registre "DEMAT", - courriers, - courriels | Visite registre hors Permanence CE | Contribution en Permanence CE | Message - RegistreDematfr | Courrier | Commune objet de la contribution | Contributeur | Contributeur hors CCPO | Contribution doublon | Contribution | Projet STECAL sur Campagne les Guines | OAP Ferme Trouille | Modification Règlement | Suppression de réserves foncières | Consultation pour renseignement | Contributions hors sujet de l'enquête |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23/11/2022 | 1 | Mairie de GUINES | 0 | 1 | 0 | 0 | Guînes | M. COTREZ | 0 | 0 | PERMANENCE n°01 (9h à 12h10) en Mairie de GUINES<br>Le premier contributeur a fait d'une demande de classification de zonage des parcelles AZ 5, 6, 7, 8, 9, en vue de pouvoir accueillir des résidences de loisirs. Le CE a dit sujet hors champ de la présente enquête | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 23/11/2022 | 2 | Mairie de GUINES | 0 | 1 | 0 | 0 | Guînes | Anonyme | 0 | 0 | PERMANENCE n°01 (9h à 12h10) en Mairie de GUINES<br>Le second contributeur (oral) cultivateur non propriétaire s'est étonné que la parcelle de son métayage a perdu son statut agricole, elle est classée en 1AUes alors qu'un hangar agricole est toujours efficient. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 23/11/2022 | 3 | Mairie de GUINES | 0 | 1 | 0 | 0 | Guînes | Anonyme | 0 | 0 | PERMANENCE n°01 (9h à 12h10) en Mairie de GUINES<br>Le troisième contributeur (oral) membre consort de l'indivision « Ferme Trouille » est venu vérifier la prise en compte de la classification de l'unité foncière au titre de l'OAP « ferme rouille » n'a pas souhaité faire de contribution sur le registre. | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 23/11/2022 | 4 | Mairie de GUINES | 0 | 1 | 0 | 0 | Guînes | M. Hervé POHER | 0 | 0 | PERMANENCE n°01 (9h à 12h10) en Mairie de GUINES<br>Le quatrième Contributeur Mr Hervé Poher (oral) est venu chercher quelques informations sur le dossier dont le devenir de la « Ferme Trouille », il n'a pas souhaité déposer de contribution sur le registre. | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 25/11/2022 | 5 | Courier en date du 25/11/2022 | 0 | 0 | 0 | 1 | Andres | Mme Emilienne FASQUEL-LEMAIRE,<br>Rue d'en haut 02260 SOMMERON | 1 | 0 | Sollicite le classement en zone constructible de la parcelle A 602 rue du milieu Andres.<br>A ce titre ce contributeur fait référence à différentes pièces dont des certificats d'urbanisme de 2013 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 25/11/2022 | 6 | Courier en date du 25/11/2022 | 0 | 0 | 0 | 1 | Andres | Mme Jacqueline FASQUEL<br>425, rue de la plate-rivière, 62340 ANDRES | 0 | 0 | Sollicite le classement en zone constructible de la parcelle A 617 rue du milieu Andres.<br>A ce titre ce contributeur fait référence à différentes pièces dont des certificats d'urbanisme de 2013 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 26/11/2022 | 7 | Courier en date du 26/11/2022 | 0 | 0 | 0 | 1 | Hermelinghen | Mme Marie-Thérèse DUMONT-COSTEUX,<br>49, rue du Fort. 62610, BALINGHEN | 0 | 0 | Sollicite le classement en zone constructible des parcelles C 37, 38, 39, 41, 180, situé respectivement sur les rues du Hurtevent pour les deux premières, de Hardinghen pour la troisième et quatrième, et du Ventu pour la dernière. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 26/11/2022 | 8 | Mairie de CAMPAGNE LES GUINES | 1 | 0 | 0 | 0 | non désignée | M. HAMERES | 0 | 0 | Indication sur le registre de la visite de 4 personnes pour consultation du dossier (le 26 Novembre M. HAMERES, le 3 décembre M. et Mme LOF, le 7 et le 10 décembre M. GRASSER) aucun courrier à destination de M. le Commissaire enquêteur. | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 29/11/2022 | 9 | Courier en date du 25/11/2022 | 0 | 0 | 0 | 1 | Balinghem | Mme Marie-Thérèse DUMONT & Filles,<br>Indivision DUMONT<br>49, rue du Fort. 62610, BALINGHEN | 0 | 0 | Sollicite le classement en zone constructible de la parcelle A 1028 et 1029 rue du marais commune de Balinghem.<br>A ce titre ce contributeur fait référence à différentes pièces dont des certificats d'urbanisme de 2017. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 30/11/2022 | 10 | Courier en date du 28/11/2022 | 0 | 0 | 0 | 1 | Balinghem | Mme Nathalie DEVRIENT-DUMONT,<br>96 rue Bomble. 62610, BALINGHEN | 0 | 0 | Sollicite le classement en zone constructible de la parcelle A 1027 rue du marais commune de Balinghem.<br>A ce titre ce contributeur fait référence à différentes pièces dont des certificats d'urbanisme de 2017. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 01/12/2022 | 11 | Mairie de ARDRES | 0 | 1 | 0 | 0 | Andres | Anonyme | 0 | 0 | PERMANENCE n°02 (8 H 45 à 12 H 10) en Mairie d'ARDRES<br>Le premier contributeur fait d'une demande de régularisation de zonage d'une partie de la parcelle AY 39 (bois en Ardres), qui accueille son pavillon dont le permis de construire a été accordé en 2019. Même si cette requête est hors champ de la présente enquête, le contributeur souhaite un changement de zonage passant de Ne à UB. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 01/12/2022 | 12 | Mairie de ARDRES | 0 | 1 | 0 | 0 | Fiennes | M. GEST | 0 | 0 | PERMANENCE n°02 (8 H 45 à 12 H 10) en Mairie d'ARDRES<br>Le second contributeur fait une demande de réouverture à l'urbanisme des parcelles AD 153 et 210 sur la commune de FIENNES telles qu'elles étaient classées avant 2019. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 01/12/2022 | 13 | Mairie de ARDRES | 0 | 1 | 0 | 0 | non désignée | Anonyme | 0 | 0 | PERMANENCE n°02 (8 H 45 à 12 H 10) en Mairie d'ARDRES<br>Le troisième contributeur (oral) est venu chercher quelques informations sur différentes communes, il n'a pas souhaité déposer de contribution sur le registre. | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 01/12/2022 | 14 | Message - RegistreDemat.fr<br>Registre n°849 | 0 | 0 | 1 | 0 | Guînes | Mr Vandemeulebroucke<br>MAIVAN AMENAGEUR<br>Parc de la Motte,<br>23 rue Paul DUBRULE,<br>59810 LESQUIN | 1 | 1 | 1er Message - RegistreDemat.fr. (voir détail de l'Email du 1 décembre 2022 -18h06- dans observation n°1)<br>Ce contributeur signale adresser à Mr le Commissaire-enquêteur, une correspondance reprenant ses observations sur les documents du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, notamment le règlement de la zone 1AU et l'OAP "Pays d'Andres, secteur 11a".<br><br>PO/ Mr Vandemeulebroucke<br>MAIVAN AMENAGEUR<br>pièce jointe : courrier à l'attention de M. le Commissaire Enquêteur en date du 30novembre 2022 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |

EP N° E22000104/59 PV Clôture d'enquête - annexe n° 1

1/7

| Date de réception contribution | Num d'ordre | Identification du dépôt de la contribution : - registre papier en Mairie, - registre "DEMAT", - courriers, - courriels | Visite registre hors Permanence CE | Contribution en Permanence CE | Message - RegistreDemat.fr | Courrier | Commune objet de la contribution | Contributeur | Contributeur hors CCPO | Contribution doublon | Contribution | Projet STECAL sur Campagne les Guines | OAP Ferme Trouille | Modification Règlement | Supp pression de réserves to ricières | Consultation pour renseignement | Contributions hors sujet de l'enquête |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01/12/2022 | 15 | Message - RegistreDemat.fr Registre n°849 | 0 | 0 | 1 | 0 | Guînes | Mr Vandemeulebroucke MAVAN AMENAGEUR Parc de la Motte, 23 rue Paul DUBRULE, 59610 LESQUIN | 1 | 1 | 2em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 1 décembre 2022 -18h10- dans observation n°2)<br>Ce contributeur signale adresser à Mr le Commissaire-enquêteur, une correspondance reprenant ses observations sur les documents du Plan Local d'Urbanisme, objets de l'enquête publique, notamment le règlement de la zone AU et l'OAP "Pays d'Andres 6 SECTEUR 11a".<br><br>PO/Mr VANDEMEULEBROUCKE<br>MAVAN AMENAGEUR<br>Requête PLUI CCPO MAVAN AMENAGEUR .pdf<br>Déposée le 01/12/2022 18:10:19 (RegistreDemat)<br>pièce jointe : courrier à l'attention de M. le Commissaire Enquêteur en date du 30novembre 2022 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 03/12/2022 | 16 | Message - RegistreDemat.fr Registre n°849 | 0 | 0 | 1 | 0 | Rodelinghem | Mme Marie-Paule BOUCLET rue des croisettes 62610 Rodelinghem | 0 | 0 | 3ème Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 3 décembre 2022 -18h05- dans observation n°3)<br>Ce contributeur est propriétaire de la parcelle ZA 81 sur la commune de Rodelinghem. Il ne comprends pas pourquoi cette parcelle est passée en zone agricole alors qu'auparavant elle était en zone constructible.<br>Il demande pourquoi n'a-t-elle pas été considérée comme une "dent creuse "<br><br>Mme BOUCLET<br>Par mairie Paule BOUCLET<br>rue des croisettes 62610 Rodelinghem | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 03/12/2022 | 17 | Mairie de CAMPAGNE LES GUINES | 1 | 0 | 0 | 0 | non désignée | M. et Mme LOF | 0 | 0 | Indication sur le registre de la visite de 4 personnes pour consultation du dossier (le 26 Novembre M. HAMERES, le 3 décembre M. et Mme LOF, le 7 et le 10 décembre M. GRASSER) aucun courrier à destination de M. le Commissaire enquêteur. | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 05/12/2022 | 18 | Mairie de LICQUES | 1 | 0 | 0 | 0 | non désignée | Mme DOOLAEGHE | 0 | 0 | Indication sur le registre de la visite de 4 personnes pour consultation du dossier (le 5 décembre Mme DOOLAEGHE, le 7 décembre M. DELAMARIÈRE, le 12 décembre M. BARA, le 14 décembre M. BAUDE) aucun courrier à destination de M. le Commissaire enquêteur. | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 07/12/2022 | 19 | Mairie de LICQUES | 1 | 0 | 0 | 0 | non désignée | M. DELAMARIÈRE | 0 | 0 | Indication sur le registre de la visite de 4 personnes pour consultation du dossier (le 5 décembre Mme DOOLAEGHE, le 7 décembre M. DELAMARIÉRE, le 12 décembre M. BARA, le 14 décembre M. BAUDE) aucun courrier à destination de M. le Commissaire enquêteur. | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 07/12/2022 | 20 | Mairie de CAMPAGNE LES GUINES | 1 | 0 | 0 | 0 | non désignée | M. GRASSER | 0 | 0 | Indication sur le registre de la visite de 4 personnes pour consultation du dossier (le 26 Novembre M. HAMERES, le 3 décembre M. et Mme LOF, le 7 et le 10 décembre M. GRASSER) aucun courrier à destination de M. le Commissaire enquêteur. | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 08/12/2022 | 21 | Message - RegistreDemat.fr Registre n°849 | 0 | 0 | 1 | 0 | non désignée | Barmamama | 0 | 0 | 4ème Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 8 décembre 2022 -07h06- dans observation n°4)<br>Ce contributeur semble inquiet car un voisin va élever un conduit d'évacuation des gaz brulés sur d'une hauteur de 2 m au-dessus d'une dépendance mitoyenne à son habitation (chalet en bois), de plus la hauteur totale dépendance et conduit de cheminée ne dépasserraient pas le pignon de sa maison.<br>Le contributeur craint que son voisin incinère l'ensemble de ses déchets du fait de la disparition prochaine de la collecte publique des déchets. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 10/12/2022 | 22 | Mairie de CAMPAGNE LES GUINES | 1 | 0 | 0 | 0 | non désignée | M. GRASSER | 0 | 0 | Indication sur le registre de la visite de 4 personnes pour consultation du dossier (le 26 Novembre M. HAMERES, le 3 décembre M. et Mme LOF, le 7 et le 10 décembre M. GRASSER) aucun courrier à destination de M. le Commissaire enquêteur. | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 12/12/2022 | 23 | Mairie de LICQUES | 1 | 0 | 0 | 0 | non désignée | M. BARA | 0 | 0 | Indication sur le registre de la visite de 4 personnes pour consultation du dossier (le 5 décembre Mme DOOLAEGHE, le 7 décembre M. DELAMARIÈRE, le 12 décembre M. BARA, le 14 décembre M. BAUDE) aucun courrier à destination de M. le Commissaire enquêteur. | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 14/12/2022 | 24 | Mairie de LICQUES | 1 | 0 | 0 | 0 | non désignée | M. BAUDE | 0 | 0 | Indication sur le registre de la visite de 4 personnes pour consultation du dossier (le 5 décembre Mme DOOLAEGHE, le 7 décembre M. DELAMARIÈRE, le 12 décembre M. BARA, le 14 décembre M. BAUDE) aucun courrier à destination de M. le Commissaire enquêteur. | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 14/12/2022 | 25 | Mairie de LICQUES | 0 | 1 | 0 | 0 | Bouquehault | Mme LOGET | 0 | 0 | PERMANENCE n°03 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES<br>Le premier contributeur Mme LOGET de LICQUES sollicite une révision de classement du zonage de la parcelle 0057 section 2B sur la commune de Bouquehault afin de l'ouvrir à l'urbanisation. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 14/12/2022 | 26 | Mairie de LICQUES | 0 | 1 | 0 | 0 | Sanghen | M. LARUE | 0 | 0 | PERMANENCE n°03 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES<br>Le second contributeur M. LARUE de SANGHEN sollicite le reclassement hors zone agricole d'un siège d'exploitation agricole aujourd'hui désaffecté suite à sa cessation d'activité, les parcelles concernées sont E186 et 187, ce changement de destination a pour but de maintenir les occupants (retraités) dans leur résidence principale. Il sollicite également que les parcelles E177 ainsi que la E 848 soient elles aussi ouvertes à l'urbanisation. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 14/12/2022 | 27 | Mairie de LICQUES | 0 | 1 | 0 | 0 | non désignée | Anonyme | 0 | 0 | PERMANENCE n°03 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES<br>Le troisième contributeur (resté anonyme) est venu chercher un simple renseignement, il n'a pas souhaité déposer une contribution. | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |

| Date de réception contribution | Num. d'ordre | Identification du dépôt de la contribution : - registre papier en Mairie, - registre "DEMAT", - courriers, - courriels | Visite registre hors Permanence CE | Contribution en Permanence CE | Message - RegistreDematEr | Courrier | Commune objet de la contribution | Contributeur | Contributeur hors CCPO | Contribution doublon | Contribution | Projet STECAL sur Campagne les Guines | OAP Ferme Trouille | Modification Réglement | Suppression de réserves foncières | Consultation pour renseignement | Contributions hors sujet de l'enquête |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14/12/2022 | 28 | Mairie de LICQUES | 0 | 1 | 0 | 0 | non désignée | Anonyme | 0 | 0 | PERMANENCE n°03 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES<br>Le quatrième contributeur (resté anonyme) sollicite la régularisation de zonage de la parcelle qui accueille son pavillon (réalisé en 2013). Même si cette requête est hors champ de la présente enquête, le contributeur souhaite un changement de zonage afin d'avoir la certitude de réaliser une véranda ainsi que d'être en accord avec son assurance dommage ouvrage qui indemnise la reconstruction après sinistre. Il évoque déposer ultérieurement une contribution plus précise. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 14/12/2022 | 29 | Mairie de LICQUES | 0 | 1 | 0 | 0 | non désignée | Anonyme | 0 | 0 | PERMANENCE n°03 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES<br>Le cinquième contributeur (resté anonyme) est venu chercher un simple renseignement. Il n'a pas souhaité déposer une contribution. | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 14/12/2022 | 30 | Mairie de LICQUES | 0 | 1 | 0 | 0 | Licques | M. BARA | 0 | 0 | PERMANENCE n°03 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES<br>Le sixième contributeur M. BARA de LICQUES est venu vérifier que sa propriété sur la commune de LICQUES n'est plus classée en zone « emplacement réservé » (parcelle section UA386). Il sollicite l'ouverture à l'urbanisme des parcelles section UA1053 et section D172 sur la commune de LICQUES. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 14/12/2022 | 31 | Mairie de LICQUES | 0 | 1 | 0 | 0 | non désignée | Anonyme | 0 | 0 | PERMANENCE n°03 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES<br>Le septième contributeur (resté anonyme) est venu chercher un simple renseignement. Il n'a pas souhaité déposer une contribution. | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 14/12/2022 | 32 | Mairie de LICQUES | 0 | 1 | 0 | 0 | Licques | M. et Mme LAMARE 35, rue de Meurles 62650 BOURTHES | 1 | 0 | PERMANENCE n°03 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES<br>Le huitième contributeur M. et Mme LAMARE 35, rue de Meurles 62650 BOURTHES.<br>Sollicitent un changement de classement de zonage de « A » en « At » sur la commune de LICQUES, cela concerne les parcelles section E 164, 165, 166, 167. Cette demande est conditionnée pour la poursuite d'une activité touristique existante du type « gîte » et hébergements atypiques. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 14/12/2022 | 33 | Mairie de LICQUES | 0 | 1 | 0 | 0 | Sanghen | Mme CARON-PONTHIEU | 0 | 0 | PERMANENCE n°03 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES<br>Le neuvième contributeur Mme CARON-PONTHIEU sollicite le classement en zone constructible de la parcelle 579 section B sur la commune de SANGHEN. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 14/12/2022 | 34 | Mairie de LICQUES | 0 | 1 | 0 | 0 | Licques | Anonyme | 0 | 0 | PERMANENCE n°03 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES<br>Le dixième contributeur (resté anonyme) Fait d'une demande sur la commune de LICQUES du changement en zonage constructible des parcelles section E31 et 32 dont l'une accueille son pavillon. Même si cette requête est hors champ de la présente enquête, le contributeur souhaite un changement de zonage afin d'avoir la certitude de réaliser une véranda ainsi que d'être en accord avec son assurance dommage ouvrage qui indemnise la reconstruction après sinistre. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 14/12/2022 | 35 | Mairie de LICQUES | 0 | 1 | 0 | 0 | Alembon | Anonyme | 0 | 0 | PERMANENCE n°03 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES<br>Le onzième contributeur (resté anonyme) est venu vérifier sur la commune d'ALEMBON s'il peut faire un changement de destination d'un bâtiment agricole en vue d'y créer la résidence principale de l'exploitant. Le contributeur fait part de son inquiétude sur l'habitation actuelle réalisée en brique au XIX me, cette construction présente depuis très récemment des signes de désordres (fissures et lézardes). | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 14/12/2022 | 36 | Mairie de LICQUES | 0 | 1 | 0 | 0 | Licques | M. et Mme BAUDE-DEMARTHE - LICQUES | 0 | 0 | PERMANENCE n°03 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES<br>Le douzième contributeur M. et Mme BAUDE-DEMARTHE sollicite une demande de régularisation de zonage sur la commune de LICQUES de la parcelle A587 qui accueille son pavillon (réalisé en 1995). Même si cette requête est hors champ de la présente enquête, le contributeur souhaite un changement de zonage afin :<br>o D'avoir la certitude de réaliser un bâtiment actuellement contraire aux prescriptions de l'article A1 alinéas 10 du règlement.<br>o D'être en accord avec son assurance dommage ouvrage qui indemnise la reconstruction après sinistre contraire aux prescriptions de l'article A3 alinéas 6 du règlement. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 17/12/2022 | 37 | Mairie de CAMPAGNE LES GUINES | 0 | 1 | 0 | 0 | Campagne les Guines | M. et Mme DEFAQUE - CAMPAGNE LES GUINES | 1 | 0 | PERMANENCE n°04 (9h00 à 13h45) en Mairie de CAMPAGNE LES GUINES<br>Les premiers contributeurs M. et Mme DEFAQUE de CAMPAGNE LES GUINES voisins de la propriété de M. GERBE-GENTON. Ils sont venus se renseigner sur le projet de STECAL. Après un long échange (environ 1h30) sur les détails contenus dans le document relatif au STECAL qui précise la création d'un restaurant de standing. Ils ont déposé une contribution à l'attention du maître d'ouvrage du projet en sollicitant :<br>o L'occultation des ouvrants et baies de la grange et l'habitation mitoyenne de leur propriété (parcelle44).<br>o L'abstraction totale de nuisances olfactives générées par toutes activités de cuisine, et de privilégier l'extraction d'air et odeurs de cuisine au faîtage de toiture du bâtiment principal.<br>o La distribution et l'accueil des divers circuits (publics, véhicules, fournisseurs, etc.) ainsi que l'ensemble des activités puissent se faire au moindre bruit. | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 17/12/2022 | 38 | Mairie de CAMPAGNE LES GUINES | 0 | 1 | 0 | 0 | Andres | M. et Mme HERBAULT - ANDRES | 0 | 0 | PERMANENCE n°04 (9h00 à 13h45) en Mairie de CAMPAGNE LES GUINES<br>Les seconds contributeurs M. et Mme HERBAULT de ANDRES sont venus recueillir les informations sur le classement de l'ensemble des parcelles constituant leurs propriétés. Ils ont reçu l'information qui était hors objet de l'enquête en direct. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |

| Date de réception contribution | Num. d'ordre | Identification du dépôt de la contribution : - registre papier en Mairie, - registre "DEMAT", - courriers, - courriels | Visite registre hors Permanence CE | Contribution en Permanence CE | Message - Registredematrtr | Courrier | Commune objet de la contribution | Contributeur | Contributeur hors CCPO | Contribution doublon | Contribution | Projet STECAL sur Campagne les Guines | OAP Ferme Trouille | Modification Réglement | Suppression de réservés foncières | Consultation pour renseignement | Contributions hors sujet de Fenquête |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17/12/2022 | 38 | Mairie de CAMPAGNE LES GUINES | 0 | 1 | 0 | 0 | Campagne les Guines | M. et Mme GERBE-GENTON de LAMBERSART | 1 | 0 | PERMANENCE n°04 (9h00 à 13h45) en Mairie de CAMPAGNE LES GUINES<br>Les troisièmes contributeurs M. et Mme GERBE-GENTON de LAMBERSART se sont présentés comme maître d'ouvrage du projet de STECAL. Ils ont souhaité présenter au commissaire enquêteur leur projet de restauration haut de gamme. Durant l'entretien un long échange (environ 1h30) a permis de faire part de la crainte des riverains quant aux nuisances imaginables générées par la future activité. Le maître d'ouvrage a expliqué l'organisation spatiale de la future activité tant dans la circulation de la future clientèle ainsi que du stationnement de leurs véhicules tant que VL et BUS. Il a également apporté des précisions quant à l'occultation des baies et ouvrants des bâtis riverains ainsi que sur la ventilation avec extraction d'air des cuisines. | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 17/12/2022 | 40 | Mairie de CAMPAGNE LES GUINES | 0 | 1 | 0 | 0 | Campagne les Guines | M. LEUEUR - CAMPAGNE LES GUINES | 0 | 0 | PERMANENCE n°04 (9h00 à 13h45) en Mairie de CAMPAGNE LES GUINES<br>Le quatrième contributeur M. LEUEUR de CAMPAGNE LES GUINES est venu recueillir les informations sur le classement de l'ensemble des parcelles constituant sa propriété. Il a reçu l'information qui était hors objet de l'enquête en direct. | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 19/12/2022 | 41 | Mairie de HARDINGHEN | 0 | 1 | 0 | 0 | Fiennes | M. GOURDIN Patrick 148 rue du Moulin, commune de FIENNES | 0 | 0 | PERMANENCE n°05 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN<br>Le premier contributeur, commune de FIENNES,<br>M. GOURDIN Patrick 148 rue du Moulin, commune de FIENNES<br>Propriétaire de la parcelle AE 0079 d'une superficie de 5730 m2 sur le territoire de la commune de FIENNES, il précise avoir édifié son habitation en 1989.<br>Il souhaite céder à son fils une partie de sa propriété en vue d'y édifier sa résidence, ce projet est contrarié par le fait qu'une partie de la propriété de M. GOURDIN aurait perdu le droit à construire à ce titre il sollicite une révision de classement du zonage de la parcelle afin de l'ouvrir à l'urbanisation. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 19/12/2022 | 42 | Mairie de HARDINGHEN | 0 | 1 | 0 | 0 | Fiennes | M. VASSEUR Laurent, 172 rue du tilleul commune de FIENNES | 0 | 0 | PERMANENCE n°05 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN<br>Le second contributeur, commune de FIENNES,<br>M. VASSEUR Laurent, 172 rue du tilleul commune de FIENNES,<br>Propriétaire sur la commune de FIENNES des parcelles : AB 150, 151, 152, 154 et 293 ainsi que AC 62, sollicite le reclassement hors zone agricole des parcelles 154 et 155 évoquées supra. Ce changement de destination a pour but de réaliser une construction. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 19/12/2022 | 43 | Mairie de HARDINGHEN | 0 | 1 | 0 | 0 | Alembon | M. LEROUX Didier, 458 chemin de Sanghen sur la commune de ALEMBON | 0 | 0 | PERMANENCE n°05 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN<br>Le troisième contributeur, commune de ALEMBON,<br>M. LEROUX Didier, 458 chemin de Sanghen sur la commune de ALEMBON, sollicite le classement hors zone agricole de la parcelle OA 475 afin de la rendre constructible. Ce changement de destination a pour but de réaliser une habitation. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 19/12/2022 | 44 | Mairie de HARDINGHEN | 0 | 1 | 0 | 0 | Bouquehault | Mrs DEMARET Serge et HENON Jacques, | 0 | 0 | PERMANENCE n°05 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN<br>Le quatrième contributeur, commune de BOUQUEHAULT,<br>Mrs HENON Jacques et DEMARET Serge,<br>Propriétaires sur la commune de BOUQUEHAULT rue « au sac » des parcelles : OA 636, 637, 638, 639. Ces parcelles dites « en dents creuses » car entourées de zones urbanisées, sollicite le reclassement des parcelles évoquées supra constructibles. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 19/12/2022 | 45 | Mairie de HARDINGHEN | 0 | 1 | 0 | 0 | Rodelinghem | M. HENON Jacques, commune de RODELINGHEM | 0 | 0 | PERMANENCE n°05 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN<br>Le cinquième contributeur, commune de RODELINGHEM,<br>M. HENON Jacques, propriétaire de la parcelle (ZA 33) situé rue du « Camp du Drap d'Or » sur la commune de RODELINGHEM, sollicite l'ouverture à l'urbanisme de tout ou partie de cette parcelle. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 19/12/2022 | 46 | Mairie de HARDINGHEN | 0 | 1 | 0 | 0 | Bouquehault | M. HENON Benoit | 0 | 0 | PERMANENCE n°05 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN<br>Le sixième contributeur, commune de BOUQUEHAULT,<br>M. HENON Benoit, propriétaire de la parcelle (OC 322) situé chemin d'Andres à BOUQUEHAULT, sollicite l'ouverture à l'urbanisme de tout ou partie de cette parcelle. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 19/12/2022 | 47 | Mairie de HARDINGHEN | 0 | 1 | 0 | 0 | Licques | M. EVRARD Richard, 118 place de la Croix Courteboume, 62850 LICQUES | 0 | 0 | PERMANENCE n°05 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN<br>Le septième contributeur, commune de LICQUES,<br>M. EVRARD Richard, 118 place de la Croix Courteboume commune de LICQUES,<br>Souhaite plus de précision à ses différentes sollicitations concernant le devenir du projet de continuité écologique des cours d'eau du Sanghen et de la Hem. Ce projet prévoyait l'arasement du Moulin de de Courteboume. À ce titre il précise s'il serait opposé à la destruction du moulin. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 19/12/2022 | 48 | Mairie de HARDINGHEN | 0 | 1 | 0 | 0 | Bouquehault | Famille DEMARET - EDMOND | 0 | 0 | PERMANENCE n°05 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN<br>Le huitième contributeur, commune de BOUQUEHAULT,<br>Famille DEMARET - EDMOND sollicite la complétude des parcelles OA 222 et 223 en classement de zonage urbanisable. Ces parcelles sont situées en arrière du n° 15 de la rue Taillefer. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 19/12/2022 | 49 | Mairie de HARDINGHEN | 0 | 1 | 0 | 0 | Rodelinghem | M. BOULOGNE Patrick - 794 rue des croisettes sur la commune de RODELINGHEM | 0 | 0 | PERMANENCE n°05 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN<br>Le neuvième contributeur, commune de RODELINGHEM,<br>M. BOULOGNE Patrick exploitant éleveur 794 rue des croisettes sur la commune de RODELINGHEM, souhaite rappeler les règles d'implantation d'habitations au droit d'un élevage qui impose un recul de 100 m au pourtour de l'exploitation.<br>Il souhaite également connaitre si une réciprocité serait autorisée en cas de délégation accordée à un exploitant. | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |

| Date de réception contribution | Num. d'ordre | Identification du dépôt de la contribution : - registre papier en Mairie, - registre "DEMAT", - courriers, - courriels | Visite registre hors Permanence CE | Contribution en Permanence CE | Message - RegistreDematEr | Courrier | Commune objet de la contribution | Contributeur | Contributeur hors CCPO | Contribution double | Contribution | Projet STECAL sur Campagne les Guines | OAP Ferme Trouille | Modification Règlement | Suppression de réservres foncières | Consultation pour renseignement | Contributions hors sujet de l'enquête |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19/12/2022 | 50 | Mairie de HARDINGHEN | 0 | 1 | 0 | 0 | Sanghen + Balinghem | M. TASSART Francis, 480 chemin du Buck sur la commune de BELLEBRUNE | 1 | 0 | PERMANENCE n°05 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN<br>Le dixième contributeur, commune de SAINGHEM,<br>M. TASSART Francis 480 chemin du Buck sur la commune de BELLEBRUNE,<br>Sollicite le reclassement de sa propriété parcelle OA 454 lieu-dit « la ferme de la croix », sur la commune de SAINGHEM en zone constructible.<br>Sollicite sur la commune de BAINGHEM le reclassement en zone constructible de 4 projets de terrains à bâtir (parcelle OB 207 impasse d'Autovej en front à rue. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 20/12/2022 | 51 | Courier en date du 15/12/2022 | 0 | 0 | 0 | 1 | Hermelinghen | M. Pascal BOULANGER, 365 rue de la Brasserie 62132 HERMELINGHEN | 0 | 0 | Ce contributeur sollicite le classement en zone constructible des parcelles C 249 et 256 lieu dit: la pointe commune de Hermelinghen.<br>A ce titre ce contributeur fait référence à différentes pièces dont des certificats d'urbanisme de 2000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 30/12/2022 | 52 | Message - RegistreDemat.fr Registre n°849 | 0 | 0 | 1 | 0 | Licques | M. Hubert OGEC JEAN BOSCO GUINES (Association) 19 PLACE FOCH 62340 GUINES | 0 | 1 | 5em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 30 décembre 2022 -16h41- dans observation n°5)<br>Ce contributeur M. Hubert LOUF, Président du Conseil d'Administration de l'OGEC JEAN BOSCO GUINES et du CENTRE DEFORMATION JEAN BOSCO,<br>Agissant également pour le compte de l'Association LA PROVIDENCE, Propriétaire des terrains,<br>Communique un plan cadastral sans autre explication,<br>Par Hubert OGEC JEAN BOSCO GUINES (Association)<br>19 PLACE FOCH 62340 GUINES<br>pièce jointe : plan cadastral Patures.pdf | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30/12/2022 | 53 | Message - RegistreDemat.fr Registre n°849 | 0 | 0 | 1 | 0 | Licques | M. Hubert OGEC JEAN BOSCO GUINES (Association) 19 PLACE FOCH 62340 GUINES | 0 | 1 | 6em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 30 décembre 2022 -16h54- dans observation n°6)<br>Ce contributeur " M. Hubert LOUF, Président du Conseil d'Administration de l'OGEC JEAN BOSCO GUINES et du CENTRE DEFORMATION JEAN BOSCO,<br>Agissant également pour le compte de l'Association LA PROVIDENCE, Propriétaire des terrains,"<br>Il souhaite compléter son observation précédente car non terminée.<br>Il signal que l'Association LA PROVIDENCE est propriétaires des terrains sur lesquels sont implantés l'école, le lycée et le centre de formation Jean Bosco dont l'accès se fait 19 Place Foch ou par la rue Joffre.<br>Il précise que la propriété comprend des terrains en nature de pâtures cadastrées section AI 35, 210 et 211 dont l'accès a toujours été assuré par le Chemin cadastré section AI numéro 39 passant par la Ferme Trouille.<br>Il souhaite que : le passage d'engins agricoles par ce chemin puisse être maintenu pour l'entretien de ses pâturages, l'aménagement de la Ferme Trouille doit donc en tenir compte.<br>Il précise qu'à défaut, la parcelle AI 309 (destinée originairement à un passage piétonnier) puisse être viabilisée en conséquence.<br><br>Par Hubert OGEC JEAN BOSCO GUINES (Association)<br>19 PLACE FOCH 62340 GUINES<br>pièce jointe : plan cadastral Patures.pdf | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30/12/2022 | 54 | Message - RegistreDemat.fr Registre n°849 | 0 | 0 | 1 | 0 | Hardinghen | M. Frédéric LEROUX 22 RUE D'ANJOU 51350 CORMONTREUIL | 1 | 0 | 7em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 30 décembre 2022 -17h08- dans observation n°7)<br>Ce contributeur, propriétaires en indivision avec sa sœur des parcelles 1435-1436 et 1437 rue de Marquise à Hardinghen.<br>Souhaite à ce que ces parcelles soient ouvertes à l'urbanisation.<br>Il rappelle que les parcelles adjacentes, dont celles (1254-1255 et 1256) sont constructibles. Il demande une équité par une suite favorable à sa demande.<br>Frédéric LEROUX<br>22 RUE D'ANJOU 51350 CORMONTREUIL<br>pièce jointe : PARCELLES HARDINGHEN.docx | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 03/01/2023 | 55 | Message - RegistreDemat.fr Registre n°849 | 0 | 0 | 1 | 0 | Campagne les Guines | M. Claude HAMEREL (Particulier) 2 rue du château 62910 Moringhem | 1 | 0 | 8em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 03 janvier 2023 -16h54- dans observation n°8)<br>Ce contributeur déclare être propriétaire indivision d'une part et d'autre part cesser prochainement son activité pour cause de retraite.<br>A ce titre il désigne les parcelles (AD01.02.03.04.05.06, ainsi que AD112.113.114.2D10.) situées en plein centre du village de Campagne les Guines comme étant une zone très stratégique et très convoitée: le triangle mairie école-salle des fêtes-stade.<br>Par ailleurs il conteste : la zone NV systématiquement élargie, la réserve foncière injustifiée n°1.3 pour 4525m2 sur AD01 (2100m2 dans le PLUi n°1)<br>Il souhaite le classement de tout ou partie de ces parcelles en zone urbanisables en phase avec les futurs projets (cf.: ferme Trouille à Guines)<br><br>Par Claude HAMEREL (Particulier)<br>2 rue du château 62910 Moringhem | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |

| Date de réception contribution | Num d'ordre | Identification du dépôt de la contribution : - registre papier en Mairie, - registre "DEMAT", - courriers, - courriels | Visite registre hors Permanence CE | Contribution en Permanence CE | Message - RegistreDemat.fr | Courrier | Commune objet de la contribution | Contributeur | Contributeur hors CCPO | Contribution doublon | Contribution | Projet STECAL sur Campagne les Guines | OAP Ferme Trouille | Modification Règlement | Suppression de réserves foncières | Consultation pour ensemencement | Contributions hors sujet de l'enquête |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 03/01/2023 | 56 | Message - RegistreDemat.fr<br>Registre n°849 | 0 | 0 | 1 | 0 | Toutes Communes | SIGEO - Prestataire RTE<br>Mme Sophie GUIDONI<br>Chargée de mission<br>13200 Arles | 1 | 0 | 9em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 03 Janvier 2023 -17h24- dans observation n°9)<br>Ce contributeur présente en pièces jointes le courrier et ses annexes formulant les observations du Réseau de Transport d'électricité.<br><br>Sophie GUIDONI<br>pièce jointe : deux correspondances de RTE :<br>- 2022_2_EP_PLUi_CC Pays dopale.pdf - relatif à un courrier à l'attention du Commissaire enquêteur en date du 16/12/2022<br>- 2022_11_PA_PLUi_CC Pays dOpale.pdf - relatif à un courrier à l'attention de la CC PAYS D'OPALE (M. HORNOY) en date du 16/08/2022 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 04/01/2023 | 57 | Courrier | 0 | 0 | 0 | 1 | Toutes Communes | M. Bruno DEMILLY<br>871 rue Principale, 62340 Campagne-les-Guînes | 0 | 0 | M. Bruno DEMILLY, Maire de la commune de Campagne-les-Guînes<br>Courrier ou le contributeur signale son constat des points d'anomalies du dossier d'enquête et plus précisément dans le document "Règlement écrit modifié" d'une part, et d'autre part il évoque les points de divergences qu'il a constaté entre les écrits dans le documents et les engagements pris en comité de pilotage sur les règles d'implantation des constructions avec marge d'isolement. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 04/01/2023 | 58 | Message - RegistreDemat.fr<br>Registre n°849 | 0 | 0 | 1 | 0 | Fiennes | M. Nicolas Bogaert<br>167 rue du moulin<br>62132 FIENNES | 0 | 0 | 10em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 04 Janvier 2023 -16h47- dans observation n°10)<br>Ce contributeur nous informe être propriétaire sur le territoire de la commune de Fiennes.<br>Il regrette que la parcelle AR16 soit déclassée ( voir plan ci joint), cette situation lui pose souci car du fait que son habitation soit mitoyenne de la parcelle évoquée supra, cela l'empêche de créer une escalier d'accès et une terrasse .<br>Il sollicite de remettre le terrain en zone constructible afin de réaliser son projet.<br><br>Nicolas Bogaert<br>pièce jointe : doc08754420230104164035.pdf | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 06/01/2023 | 59 | Message - RegistreDemat.fr<br>Registre n°849 | 0 | 0 | 1 | 0 | Rodelinghem | M. Daniel GAVEL<br>es Gages Verts<br>62179 Wissant | 1 | 0 | 11em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 06 Janvier 2023 -14h10- dans observation n°11)<br>Ce contributeur, Mr Gavel déplore que l'objet de l'enquête à ses yeux ne s'inscrive pas dans une démarche plus cohérente avec le code de l'urbanisme (Art. L121-8) et toutes ses dispositions. En effet il estime être spolié par le fait du déclassement de terrains auparavant constructibles, à ce titre il évoque s'être acquitté des droits de successions conséquents.<br>L'enjeu concerne la parcelle N° ZA105 située à Rodelinghem, rue des Berceaux, devenue zonage agricole depuis l'approbation du PLUi.<br>Il sollicite qu'elle soit à nouveau reclassée constructible. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 06/01/2023 | 60 | Siège de la COPO<br>9 avenue de la Libération,<br>62340 GUÎNES, | 0 | 1 | 0 | 0 | Fiennes | M. BOURRE Michel, 90 rue Principale, 62850 HERBINGHEM | 0 | 0 | PERMANENCE n°06 (14h45 à 18h45) au Siège de la COPO (9 avenue de la Libération, 62340 GUÎNES).<br>Le premier contributeur, commune de FIENNES,<br>M. BOURRE Michel, 90 rue Principale, 62850 HERBINGHEM<br>Sollicite une révision de classement du zonage de la parcelle A 793 rue du Coq en zone constructible ou à défaut en zone de loisirs afin de l'ouvrir à l'urbanisation. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 06/01/2023 | 61 | Siège de la COPO<br>9 avenue de la Libération,<br>62340 GUÎNES, | 0 | 1 | 0 | 0 | Licques | M. et Mme LEFETZ, | 0 | 0 | PERMANENCE n°06 (14h45 à 18h45) au Siège de la COPO (9 avenue de la Libération, 62340 GUÎNES).<br>Le second contributeur, commune de LICQUES,<br>M. et Mme LEFETZ,<br>Sont venu chercher des renseignements sur le classement de leur bien notamment la parcelle E1234 à LICQUES. | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 06/01/2023 | 62 | Siège de la COPO<br>9 avenue de la Libération,<br>62340 GUÎNES, | 0 | 1 | 0 | 0 | Guînes | M. et Mme DUCROCQ,<br>4 allées des Bouleaux «<br>Bois en Andres »<br>62610 ARDRES, | 0 | 0 | PERMANENCE n°06 (14h45 à 18h45) au Siège de la COPO (9 avenue de la Libération, 62340 GUÎNES).<br>Le troisième contributeur, commune de GUÎNES,<br>M. et Mme DUCROCQ, 4 allée des Bouleaux « Bois en Andres » 62610 ARDRES,<br>Sollicite le classement hors zone agricole de la parcelle AE199 afin de la rendre constructible. Ce changement de destination a pour but de l'ouvrir à l'urbanisation. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 06/01/2023 | 63 | Siège de la COPO<br>9 avenue de la Libération,<br>62340 GUÎNES, | 0 | 1 | 0 | 0 | Fiennes | Anonyme | 0 | 0 | PERMANENCE n°06 (14h45 à 18h45) au Siège de la COPO (9 avenue de la Libération, 62340 GUÎNES).<br>Le quatrième contributeur, commune de FIENNES,<br>Souhaite rester « anonyme »,<br>Est venu chercher des renseignements sur le classement de son bien afin d'imaginer un changement de destination et d'activités de la propriété bâtie (ancien corps de ferme). | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 06/01/2023 | 64 | Message - RegistreDemat.fr<br>Registre n°849 | 0 | 0 | 1 | 0 | Bainghen | M. Philippe CABOCHE<br>20 RUE DE L EGLISE<br>62850 BAINGHEN | 0 | 0 | 12em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 03 Janvier 2023 -17h23- dans observation n°12)<br>Ce contributeur attire l'attention sur ses observations concernant le zonage sur la commune de Bainghen (cf. pièce jointe à l'observation n°12)<br><br>Philippe Caboche<br>pièce jointe : Observations Ph Caboche PLUI 2023 Bainghen.pdf | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |

| Date de réception contribution | Num. d'ordre | Identification du dépôt de la contribution : - registre papier en Mairie, - registre "DEMAT.", - courriers, - courriels | Visite registre hors Permanence CE | Contribution en Permanence CE | Message - RegistreDematEr | Courrier | Commune objet de la contribution | Contributeur | Contributeur hors CCPO | Contribution doublon | Contribution | Projet STECAL sur Campagne les Guines | OAP Ferme Trouille | Modification Réglement | Suppression de réserves foncières | Consultation pour renseignement | Contributions hors sujet de l'enquête |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 06/01/2023 | 65 | Siège de la CCPO 9 avenue de la Libération, 62340 GUÎNES. | 0 | 1 | 0 | 0 | Licques | M. et Mme LORGNIER-CUPET, 742 rue de Cahen, 62850 LICQUES | 0 | 0 | PERMANENCE n°06 (14h45 à 18h45) au Siège de la CCPO (9 avenue de la Libération, 62340 GUÎNES).<br>Le cinquième contributeur, commune de LICQUES,<br>M. et Mme LORGNIER-CUPET, 742 rue de Cahen, 62850 LICQUES<br>Sollicite le classement hors zone agricole de la parcelle 2165 (lieu-dit le Breuil) afin de la rendre constructible. Ce changement de destination a pour but de l'ouvrir à l'urbanisation. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 06/01/2023 | 66 | Siège de la CCPO 9 avenue de la Libération, 62340 GUÎNES. | 0 | 1 | 0 | 0 | Guînes | Anonyme | 0 | 0 | PERMANENCE n°06 (14h45 à 18h45) au Siège de la CCPO (9 avenue de la Libération, 62340 GUÎNES).<br>Le sixième contributeur, commune de GUÎNES,<br>Souhaite rester « anonyme ».<br>Est venu chercher des renseignements sur le classement de ses biens afin d'imaginer l'avenir. | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| TOTAL | 66 | | 8 | 39 | 12 | 7 | | | 11 | 2 | | 3 | 4 | 6 | 1 | 15 | 38 |

7/7

EP N° E22000104/59 PV Clôture d'enquête - annexe n° 1

## K.2. Annexe 2 - PV de clôture

### Annexe n° 2

**Observations et ou avis des personnes publiques associées (PPA) sur les points suivants (Source des remarques : « dossier des réponses PPA ») :**

- ✓ **Remarque de la Région Hauts de France :**
  - Il est rappelé l'adoption du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) au 30 juin 2020, les objectifs s'imposent aux documents locaux d'urbanisme (SCoT et, à défaut, plans locaux d'urbanisme), ces documents devront être compatibles avec les règles générales du SRADDET dans un délai maitrisé.

  Réponse proposée par la CCPO :

- ✓ **Remarque du Département 62 :**
  - Rappel sa participation à l'étude du centre bourg de la ville de GUÎNES, à ce titre il préconise le maintien du tracé de l'ancienne voie ferrée, ceci dans un objectif d'itinéraire doux et de la préservation du Biotope,

  Réponse proposée par la CCPO :

- ✓ **Remarque de la CDPENAF** :
  - La commission exprime pour le projet STECAL qu'aucun préjudice ne soit constaté pour l'activité agricole proche ou les milieux naturels en zone N.

- ✓ **Remarques de la Chambre d'agriculture :**
  - Souhaite renégocier la règle justifiant la création de logement en zone A (indicé ou non), cf. page 38 de la notice,

  Réponse proposée par la CCPO :

  - Se dit favorable à l'augmentation de l'emprise au sol des édifices en zone A, cf. page 55 de la notice,

  Réponse proposée par la CCPO :

- ✓ **Remarque du PNR** « Parc naturel régional des Caps et Pays d'Opale » :
  - **OAP Ferme Trouille**, souhaite le maintien du patrimoine tel que les haies, le pigeonnier, le front à rue bâtie.

  Réponse proposée par la CCPO :

- ✓ **Remarque SDIS :**
  - Les services défense et incendie font un rappel des règles de préventions et précise ses recommandations,

  Réponse proposée par la CCPO :

- ✓ **Remarque GRT gaz :**
  - Le Réseau de transport de Gaz souhaite que ses recommandations et ses prescriptions soient mises à jour et intégrées dans le règlement du PLUi,

  Réponse proposée par la CCPO :

  - Il n'expose pas d'impact entre les différents OAP et son réseau,

  Réponse proposée par la CCPO :

- ✓ **Remarque RTE Nord** (réponse reçus pendant l'enquête dans la contribution n° 56) **:**
  (Courrier reçus le 03/01/2023 via le « RegistreDemat n°849 » par SIGEO - prestataire RTE)
  - Le Réseau de transport électrique Nord souhaite que ses recommandations et ses prescriptions soient mises à jour et intégrées dans le règlement du PLUi,

  Réponse proposée par la CCPO :

  - Il regrette que les plans de servitude n'aient pas été transmis à des fin de vérification de tracés,

Page **1** sur **2** EP N° E22000104/59 **PV Clôture d'enquête - annexe n° 2**

Réponse proposée par la CCPO :

- Il précise l'incompatibilité de préservation des Espaces Boisés Classés (EBS) avec les contraintes tracées de couloir pour ses lignes,

Réponse proposée par la CCPO :

**Les Personne Publiques Associées (PPA) consultées par le CE en absence d'avis à la sollicitation de la CCPO du 4 juillet 2022. Elles ont mis en exergue un certain nombres d'observations :**

✓ **Remarque du Réseau de transport électrique Nord** (RTE Nord) a déposé une contribution sur registre-DEMAT pendant la période d'enquête :
Souhaite que ses recommandations et ses prescriptions soient mises à jour et intégrées dans le règlement du PLUi, Il regrette que les plans de servitude n'aient pas été transmis à des fin de vérification de tracés, enfin Il précise l'incompatibilité de préservation des Espaces Boisés Classés (EBS) avec les contraintes tracées de couloir pour ses lignes,
Réponse proposée par la CCPO :

✓ **La DDTM**, Rappel sa participation aux réunions d'étude du projet de modification v1 du PLUi v2, ce qui a permis de :
- Préciser les enjeux du territoire de la CCPO,
- Recevoir la remarque DDTM concernant l'OAP « Ferme Trouille ». La DDTM lors de ses échanges en réunion avec la CCPO et le bureau d'étude a développé les problèmes d'accès de ce site depuis la rue de Gulzelin ainsi que le report de trafic vers la rue du Tonkin et de l'impasse A. Ledent,

Réponse proposée par la CCPO :

✓ **Remarque des Eaux de Calais**, déclare ne pas avoir reçu la correspondance (certainement lié au changement d'adresse de 9 rue de Varsovie pour 3 Rue Neuve, 62100 Calais), Concentre ses remarques pour les 2 OAP en attirant l'attention sur les constatations suivantes :
- **Pour la « ferme Trouille »** les **réseaux eau potable et DCI** sont efficient pour un raccordement rue de Guizelin, les **infrastructures d'assainissement eaux usées** présentent un réseau efficient rue de Guizelin et du Maréchal Leclerc, toutefois la STation d'EPuration (STEP) présente régulièrement des surcharges liées aux évènements météorologiques.

Réponse proposée par la CCPO :

- **Pour le « secteur EST du cœur de bourg »** les **réseaux eau potable et DCI** sont efficients pour un raccordement Rue Narcisse Boulanger, les **infrastructures d'assainissement eaux usées** présentent un réseau efficient rue Narcisse Boulanger, toutefois un raccord direct vers la STEP est possible, la STEP subit régulièrement des surcharges en flux.

Réponse proposée par la CCPO :

L'espace de cette OAP est traversé par la servitude d'un émissaire de transport des eaux usées du centre bourg de GUÎNES à la STEP.

## K.3. Annexe 3 - PV de clôture

# Annexe n° 3

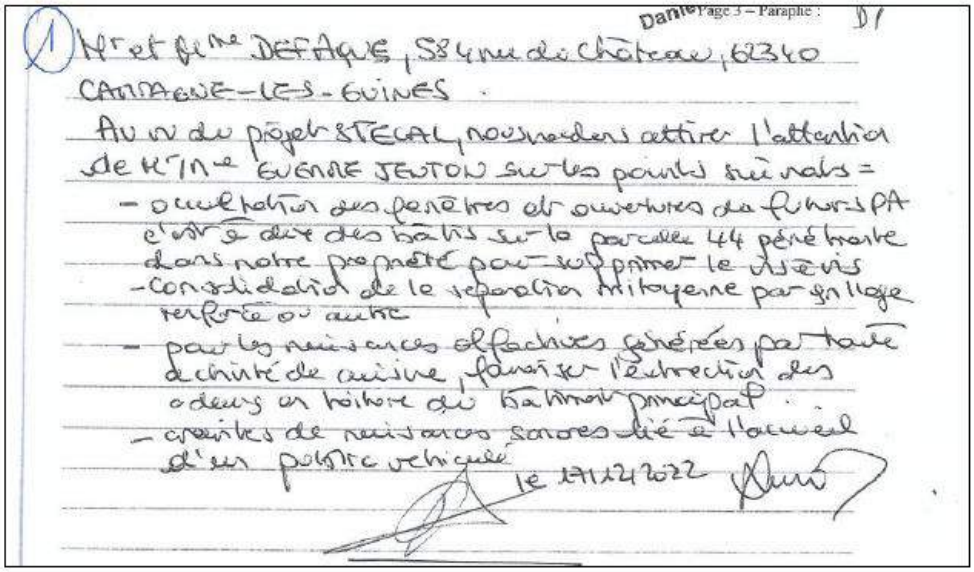
**Observations et ou avis des contributeurs et Élus, relatifs à l'enquête sur les thèmes suivants :**

**a. Projet STECAL sur Campagne les Guînes,**
3 contributions ont été déposées sur le registre en Mairie de Campagne les Guînes,
Une fait l'objet d'une requête :

**Contribution n° 37 :**
PERMANENCE n°04 le 17/12/2022 (9h00 à 13h45) en Mairie de CAMPAGNE LES GUINES

Les premiers contributeurs M. et Mme DEFAQUE de CAMPAGNE LES GUINES voisins de la propriété de M. GERRE-GENTON.
Ils sont venus se renseigner sur le projet de STECAL. Après un long échange (environ 1h30) sur les détails contenus dans le document relatif au STECAL qui précise la création d'un restaurant de standing, ils ont déposé une contribution à l'attention du maitre d'ouvrage du projet en sollicitant :

- L'occultation des ouvrants et baies de la grange et l'habitation mitoyenne de leur propriété (parcelle44),
- L'abstraction totale de nuisances olfactives générées par toutes activités de cuisine, et de privilégier l'extraction d'air et odeurs de cuisine au faitage de toiture du bâtiment principal.
- La distribution et l'accueil des divers circuits (publics, véhicules, fournisseurs, etc.) ainsi que l'ensemble des activités puissent se faire au moindre bruit.
-

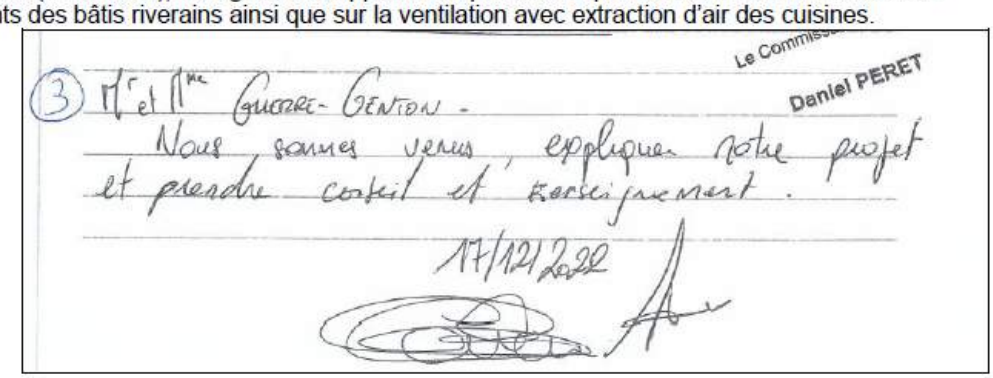

Page 3 – Paraphe :
(1) Mr et Mme DEFAQUE, 584 rue du Château, 62340 CAMPAGNE-LES-GUINES
Au vu du projet STECAL, nous tenons attirer l'attention de M/Mme EUGENE JENTON sur les points suivants =
- occultation des fenêtres et ouvertures de façade PA et ext de tous les bâtis sur la parcelle 44 pénétrante dans notre propriété par suppression de vis à vis
- Considération de la réparation mitoyenne par grillage rempli ou autre
- par les nuisances olfactives générées par toute activité de cuisine, favoriser l'extraction des odeurs en toiture du bâtiment principal
- craintes de nuisances sonores liée à l'accueil d'un public véhiculé
le 19/12/2022

**Réponse proposée par la CCPO :**

**Contribution n° 39 :**
PERMANENCE n°04 le 17/12/2022 (9h00 à 13h45) en Mairie de CAMPAGNE LES GUINES

Les troisièmes contributeurs M. et Mme GERRE-GENTON de LAMBERSART se sont présentés comme maitre d'ouvrage du projet de STECAL. Ils ont souhaité présenter au commissaire enquêteur leur projet de restauration haut de gamme. Durant l'entretien un long échange a permis de faire part de la crainte des riverains quant aux nuisances imaginables générées par la future activité. Le maitre d'ouvrage a expliqué l'organisation spatiale de la

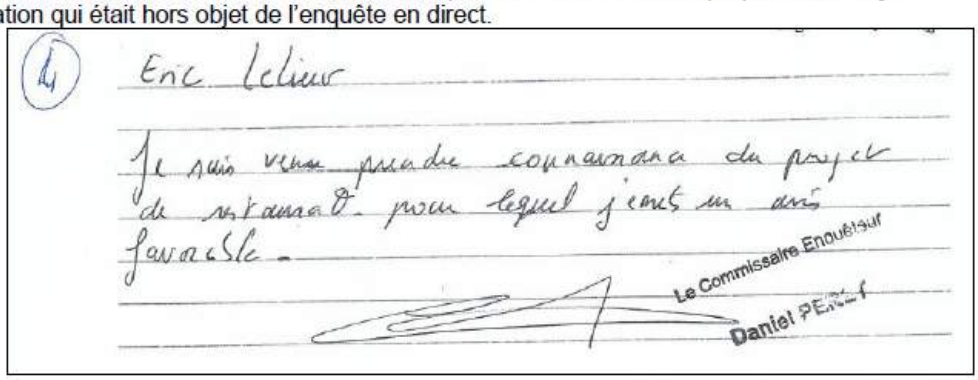
future activité tant dans la circulation de la future clientèle ainsi que du stationnement de leurs véhicules (VL et BUS), il a également apporté des précisions quant à l'occultation des baies et ouvrants des bâtis riverains ainsi que sur la ventilation avec extraction d'air des cuisines.




**Cette contribution n'est pas une question, aucune réponse n'est sollicitée, toutefois la CCPO peut émettre un commentaire :**

**Contribution n° 40 :**
PERMANENCE n°04 le 17/12/2022 (9h00 à 13h45) en Mairie de CAMPAGNE LES GUINES

Le quatrième contributeur M. LELIEUR de CAMPAGNE LES GUINES est venu recueillir les informations sur le classement de l'ensemble des parcelles constituant sa propriété. Il a reçu l'information qui était hors objet de l'enquête en direct.




**Cette contribution n'est pas une question, aucune réponse n'est sollicitée, toutefois la CCPO peut émettre un commentaire :**

**b. OAP Ferme Trouille,**
4 contributions ont été déposées sur le registre en Mairie de GUINES d'une part et d'autre part sur le site du « RegistreDemat.fr »,
Deux ne font aucune requête particulière et n'appellent aucune réponse de la MO, deux font l'objet de requêtes mais émanant du même interlocuteur (observation 5 et 6) ci-après :

**Contribution n° 52 et 53 :**
5em & 6em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail des Email du 30 décembre 2022 -16h41 & 16h54- dans observation n°5 & 6),

Ce contributeur M. Hubert LOUF, Président du Conseil d'Administration de l'OGEC JEAN BOSCO GUINES et du CENTRE DEFORMATION JEAN BOSCO,
Agissant également pour le compte de l'Association LA PROVIDENCE, Propriétaire des terrains,

Il souhaite compléter son observation précédente car non terminée émis dans le 5em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 30 décembre 2022 -16h41- dans observation n°5),

- Il signale que l'Association LA PROVIDENCE est propriétaire des terrains sur lesquels sont implantés l'école, le lycée et le centre de formation Jean Bosco dont l'accès se fait 19 Place Foch ou par la rue Joffre.
- Il précise que la propriété comprend des terrains en nature de pâtures cadastrées section AI 35, 210 et 211 dont l'accès a toujours été assuré par le Chemin cadastré section AI numéro 39 passant par la Ferme Trouille.
- Il souhaite que : le passage d'engins agricoles par ce chemin puisse être maintenu pour l'entretien de ses pâturages, l'aménagement de la Ferme Trouille doit donc en tenir compte.
- Il précise qu'à défaut, la parcelle AI 309 (destinée originairement à un passage piétonnier) puisse être viabilisée en conséquence.

Observation N° 5 (RegistreDemat) 30/12/2022 16:41:51
Par Hubert OGEC JEAN BOSCO GUINES (Association) - 19 PLACE FOCH 62340 GUINES (hubert.louf@gmail.com)
Hubert LOUF,
Président du Conseil d'Administration de l'OGEC JEAN BOSCO GUINES et du CENTRE DE FORMATION JEAN BOSCO,
Agissant également pour le compte de l'Association LA PROVIDENCE, Propriétaire des terrains

PJ : plan cadastral Patures.pdf

Observation N° 6 (RegistreDemat) 30/12/2022 16:54:45
Par Hubert OGEC JEAN BOSCO GUINES (Association) - 19 Place Foch 62340 GUINES (hubert.louf@gmail.com)
Je me permets de compléter mon observation précédente non terminée.
L'Association LA PROVIDENCE est propriétaire des terrains sur lesquels sont implantés l'école, le lycée et le centre de formation Jean Bosco dont l'accès se fait 19 Place Foch ou par la rue Joffre.
La propriété comprend des terrains en nature de pâtures cadastrées section AI 35, 210 et 211 dont l'accès a toujours été assuré par le Chemin cadastré section AI numéro 39 passant par la Ferme Trouille. Le passage d'engins agricoles d'une largeur suffisante par ce chemin doit donc être maintenu pour l'entretien de ces pâtures et notamment pour le ramassage du foin. L'aménagement de la Ferme Trouille doit donc en tenir compte. A défaut, il convient que la parcelle AI 309 (destinée originairement à un passage piétonnier) soit viabilisée en conséquence.

PJ : plan cadastral Patures.pdf

**Réponses proposées par la CCPO pour chacune des requêtes :**

**c. Modification Règlement,**

Six contributions ont été déposées sur le registre en Mairie de HARDINGHEN, sur le site du « RegistreDemat.fr » ainsi que par courrier,

- Quatre contributions font état d'anomalies dans les documents et font l'objet de requêtes, deux émanent du même interlocuteur « MAVAN AMENAGEUR »),
- Une contribution "9em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 03 Janvier 2023 -17h24- dans observation n°9) » correspondance de RTE vient en réponse « PPA » au courrier de la CCPO (cette contribution a été évoquée supra),
- Une contribution concerne les contraintes de recul aux élevages :

**Contribution n° 14 et 15 :**

1er Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 1 décembre 2022 -18h06- dans observation n°1)
MAVAN AMENAGEUR
Ce contributeur signale adresser à Mr le Commissaire-enquêteur, une correspondance reprenant ses observations sur les documents du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, notamment le règlement de la zone 1AU et l'OAP "Pays d'Ardres, secteur 11a".

2em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 1 décembre 2022 -18h10- dans observation n°2)
MAVAN AMENAGEUR
Ce contributeur signale adresser à Mr le Commissaire-enquêteur, une correspondance reprenant ses observations sur les documents du Plan Local d'Urbanisme, objets de l'enquête publique, notamment le règlement de la zone AU et l'OAP "Pays d'Ardres 6 SECTEUR 11a".

Observation N° 1 (RegistreDemat) 01/12/2022 18:06:37
Par MAVAN AMENAGEUR (Entreprise) - 23 rue Paul Dubrule - Parc de la Motte 59810 LESQUIN (groupefoncifrance@foncifrance.fr)

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint notre courrier adressé à Mr le Commissaire-enquêteur, reprenant nos observations sur les documents du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, notamment le règlement de la zone 1AU et l'OAP "Pays d'Ardres, secteur 11a".

En vous souhaitant une bonne réception,
PO/ Mr Vandemeulebroucke
MAVAN AMENAGEUR

PJ : Requête PLUi CCPO MAVAN AMENAGEUR.pdf

Observation N° 2 (RegistreDemat) 01/12/2022 18:10:19
Par MAVAN AMENAGEUR (Entreprise) - 23 rue Paul Dubrule - Parc de La Motte 59810 LESQUIN (groupefoncifrance@foncifrance.fr)

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint notre courrier adressé à Mr le Commissaire-enquêteur, reprenant l'ensemble de nos observations sur les documents du Plan Local d'Urbanisme, objets de l'enquête publique, notamment le règlement de la zone AU et l'OAP "Pays d'Ardres 6 SECTEUR 11a".

En vous souhaitant bonne réception,
PO/Mr VANDEMEULEBROUCKE
MAVAN AMENAGEUR

PJ : Requête PLUi CCPO MAVAN AMENAGEUR.pdf

MAVAN
Aménageur

LE 30 NOVEMBRE 2022

Nos réf : TV/AB
Aff : Enquête publique sur la modification du P.L.U Intercommunal de la CCPO

Monsieur la Commissaire enquêteur,

Notre Groupe d'Aménagement et de Construction va réaliser un projet d'aménagement, route des Flandres/rue de Saint-Quentin, dénommé « Domaine de la Ligne d'Arvin 2 » pour l'aménagement de 51 lots et 8 îlots – total : 127 logements diversifiés.

Nous avons pris connaissance des documents du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Pays d'Opale, propres à ce programme et notamment le « Règlement » de la zone à urbaniser (1AU) la zone affectée à ce secteur), ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (n°11a), nous concernant.

Nous nous permettons les observations suivantes sur le Règlement de la Zone 1AU et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, concernant en particulier le projet « Domaine de la Ligne d'Arvin 2 » :

→ *Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives* : Le Règlement de la Zone 1AU impose, en page 128, au paragraphe B, que « *Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative.* ».

Or, cela reste contradictoire avec une certaine densité exigée (de 25 logements/hectare) et une façade constructible réduite en cas de baie (c'est-à-dire : porte, fenêtre donc pas forcément une baie vitrée ...).

⇒ Proposition Mavan Aménageur : Nous préconisons un recul, par rapport à la limite séparative, porté à 3m minimum, uniquement en cas de baie vitrée à l'étage de la construction, sur cette façade concernée.

→ *Programmation « Accession sociale »* : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Pays d'Ardres – secteur 11a », indique en page 100 « *un minimum de 30% en logements en accession sociale à la propriété* ».

Siège social
Parc de la Motte
28 rue Paul Dubrulle - 59810 Lesquin
Tél. 03 20 54 28 14 - Fax. 03 20 57 93 87
e-mail : groupefoncifrance@foncifrance.fr
Site internet : www.foncifrance.fr

Or, cette contrainte interdit l'Accession par permis groupé de façon ordinaire et excluant donc une clientèle traditionnelle souhaitant par exemple, acquérir un appartement dans une résidence collective et construite en promotion privée.

⇒ Proposition Mavan Aménageur : Nous souhaitons que l'appellation « un minimum de 30 % en logements en Accession Sociale à la propriété », soit remplacée par « un minimum de 30 % de logements en accession à la propriété, par permis de construire groupé ».

L'accession sociale n'étant pas interdite.

Également, le terme « Accession à la propriété » pourrait s'appliquer à des lots libres, permettant à notre clientèle d'accéder aussi à la propriété, par Permis de construire individuel, donc nous rajoutons « par permis de construire groupé ».

-OoO-

Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire Enquêteur, d'enregistrer nos remarques respectant les objectifs indiqués, par le PLUi, en les rendant plus opérationnels, moins sujets à interprétations ou contradictions, et compatibles avec des objectifs de densité indiquée par l'OAP, et de diversité de population souhaitée par Mr le Maire.

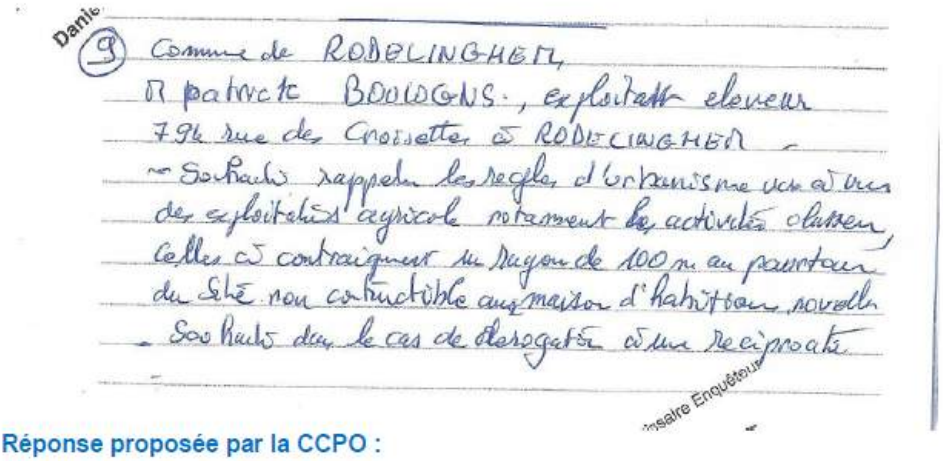
Th. VANDEMEULEBROUCKE
Président
SAS MAVAN AMENAGEUR

**Réponse proposée par la CCPO :**

**Contribution n° 49 :**

PERMANENCE n°05 le 19/12/2022 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN

Le neuvième contributeur, commune de RODELINGHEM,
M. BOULOGNE Patrick exploitant éleveur 794 rue des croisettes sur la commune de RODELINGHEM, souhaite rappeler les règles d'implantions d'habitations au droit d'un élevage qui impose un recul de 100 m au pourtour de l'exploitation.
Il souhaite également connaitre si une réciprocité serait autorisée en cas de dérogation accordée à un exploitant."




**Réponse proposée par la CCPO :**

**Contribution n° 57 :**

Courier du 04/01/2023
M. Bruno DEMILLY, Maire de la commune de Campagne-lès-Guines
Courrier ou le contributeur signale son constat des points d'anomalies du dossier d'enquête et plus précisément dans le document "Règlement écrit modifié" d'une part, et d'autre part il évoque les points de divergences qu'il a constaté entre les écrits dans les documents et les engagements pris en comité de pilotage sur les règles d'implantation des constructions avec marge d'isolement."
Voir courrier après la retranscription du CE :

***Observations de M. le Maire de la commune de Campagne-lès-Guines,
À la lecture du document « notice explicative » :***

- ***Page 11*** *: Sous l'article 4.B, il conviendrait d'ajouter une phrase précisant qu'il faut également se reporter aux divers arrêtés de mise à jour du PLUi qui amendent en continu le document de planification,*
- ***Page 13*** *: S'agissant de l'aléa retrait-gonflement des argiles, il conviendrait de supprimer la mention selon laquelle la carte du BRGM est visible au plan de zonage,*
- ***Page 13*** *: sur le PPRi pieds de coteaux de wateringues, indiquer qu'il a été approuvé le 25 mars 2022,*
- ***Page 44*** *: il subsiste une référence au PAPAG sous l'article 1 de la zone UB,*
- ***Page 128*** *: « Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative ».* ***Il avait été convenu en comité de pilotage de retenir un retrait de 3 mètres***

- ***Page 186*** : ***Il avait été convenu en comité de pilotage de revoir l'implantation des constructions avec marge d'isolement***. *Il convient d'harmoniser avec l'écriture des zones UA, UB, UD, 1AU, 1AUh, 2 AU,*
  - *« Lorsque la hauteur maximale de la construction projetée (mesurée au plus près de la limite séparative) est supérieure à 3 mètres, la construction s'implantera avec un retrait minimal de 2 mètres de la limite séparative.*
  - *Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres, la construction peut s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.*

  *L'ensemble des dispositions ci-dessus (A. et B.) ne s'appliquent pas :*
  - *Aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.*
  - *Aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.*
  - *Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.*
  - *Aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif et aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.*

  *Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 3 mètres de la limite séparative.*

  *Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division ».*

- ***Page 206*** : *Il avait été convenu en comité de pilotage de revoir l'implantation des constructions avec marge d'isolement. Il convient d'harmoniser avec l'écriture des zones UA, UB, UD, 1AU, 1AUh, 2AU, (idem remarque relative à la page 186).*

  ***De manière générale***
  - ***Gérer le stationnement*** *(article 6 des diverses zones), il conviendrait de prendre en considération les projets sur construction existante. Ajouter une mention selon laquelle, en cas de changement de destination ou d'usage d'une construction existante, l'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins.*
  - ***Actualiser le règlement*** *en ajoutant une mention relative au PPRi pieds de côteaux wateringues, et au PPRi du bassin versant du Wimereux : pages 30, 37, 45, 52,62,70,79, 179, 183,191,204,211.*
  - ***Gérer les eaux pluviales****, il est indiqué divers articles 8 alinéa 3 « Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est plafonné à 2 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et détaler les apports pluviaux ». Il convient de compléter le règlement du PLUi et d'indiquer un renvoi aux dispositions du PPRi qui le cas échéant pourra être plus contraignant que le PLUi.*
  - ***Formuler*** *: La procédure de modification envisage explicitement la réalisation d'aménagements paysagers (mares, piscines) dans les fonds de jardin. Afin d'éviter toute confusion dans la lecture du règlement il conviendrait d'indiquer « l'unité foncière » en lieu et place de « parcelle bâtie ».*
  - ***Formuler*** *: L'article UA.4. Alinéa 4 envisage le cas spécifique des façades commerciales, enseignes, publicité murale : il conviendrait de bien préciser, toujours afin d'éviter toute confusion, si toutes les communes sont concernées, ou uniquement le centre-ville de Ardres (le centre correspondant au périmètre ABF)*

*- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.*

*- aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif et aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.*

*Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 3 mètres de la limite séparative.*

*Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division ».*

**Page 206** : Il avait été convenu en comité de pilotage de revoir l'implantation des constructions avec marge d'isolement. Il convient d'harmoniser avec l'écriture des zones UA UB UD 1AU 1AUh 2AU (idem remarque relative à la page 186).

- De manière générale s'agissant de la gestion du stationnement (article 6 des diverses zones), il conviendrait de prendre en considération les projets sur construction existante. Ajouter une mention selon laquelle, en cas de changement de destination ou d'usage d'une construction existante, l'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins.
- De manière générale, actualiser le règlement en ajoutant une mention relative au PPRi pieds de côteaux wateringues, et au PPRi du bassin versant du Wimereux : pages 30, 37, 45, 52, 62, 70, 79, 179, 183, 191, 204, 211.
- De manière générale, sous les divers articles 8 alinéa 3 et s'agissant de la gestion des eaux pluviales, il est indiqué « *Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est plafonné à 2 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux* ». Il convient de compléter le règlement du PLUi et d'indiquer un renvoi aux dispositions du PPRi qui le cas échéant pourra être plus contraignant que le PLUi.
- La procédure de modification envisage explicitement la réalisation d'aménagements paysagers (mares, piscines) dans les fonds de jardin. Afin d'éviter toute confusion dans la lecture du règlement il conviendrait d'indiquer « l'unité foncière » en lieu et place de « parcelle bâtie ».
- L'article UA.4 alinéa 4 envisage le cas spécifique des façades commerciales, enseignes, publicité murale : il conviendrait de bien préciser, toujours afin d'éviter toute confusion, si toutes les communes sont concernées, ou uniquement le centre-ville de Ardres (le centre correspondant au périmètre ABF)

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur en l'assurance de ma plus haute considération

Monsieur Bruno DEMILLY
Maire de Campagne-les-Guînes
871 rue Principale
62340 Campagne-lès-Guines

Service A.D.S.
Reçu le
04 JAN. 2023
Communauté de Communes
Pays d'Opale

Le 4 janvier 2022

Objet : modification du PLUi – Enquête publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Communauté de communes Pays d'Opale
9, avenue de La Libération
62340 GUINES

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par courrier en date du 4 juillet 2022, la communauté de communes Pays d'Opale a pu communiquer aux communes l'ensemble du dossier de modification du PLUi. A cet égard, j'ai pu relever certains points qui mériteraient d'être rectifiés après enquête publique. Ces rectifications sont mineures, et respectent les objectifs assignés à cette procédure de modification.

**Page 11** : Sous l'article 4.8, il conviendrait d'ajouter une phrase précisant qu'il faut également se reporter aux divers arrêtés de mise à jour du PLUi qui amendent en continu le document de planification.

**Page 13** : S'agissant de l'aléa retrait-gonflement des argiles, il conviendrait de supprimer la mention selon laquelle la carte du BRGM est visible au plan de zonage

**Page 13** : sur le PPRi pieds de coteaux de wateringues, indiquer qu'il a été approuvé le 25 mars 2022.

**Page 44** : Il subsiste une référence au PAPAG sous l'article 3 de la zone UB

**Page 128** : « *Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative* ».

Il avait été convenu en comité de pilotage de retenir un retrait de **3** mètres

**Page 186** : Il avait été convenu en comité de pilotage de revoir l'implantation des constructions avec marge d'isolement. Il convient d'harmoniser avec l'écriture des zones UA UB UD 1AU 1AUh 2 AU :

« *Lorsque la hauteur maximale de la construction projetée (mesurée au plus près de la limite séparative) est supérieure à 3 mètres, la construction s'implantera avec un retrait minimal de 2 mètres de la limite séparative.*

*Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres, la construction peut s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.*

*L'ensemble des dispositions ci-dessus (A. et B.) ne s'appliquent pas :*

*- aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.*

*- aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.*

**Réponse proposée par la CCPO aux observations précédentes de M. le Maire de la commune de Campagne-lès-Guines,**

**Contribution n° 64 :**

12em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 03 Janvier 2023 -17h23- dans observation n°12)
Ce contributeur attire l'attention sur ses observations concernant le zonage sur la commune de Bainghen (cf. pièce jointe à l'observation n°12)

Philippe Caboche
Pièce jointe : Observations Ph Caboche PLUI 2023 Bainghen.pdf"

Observation N° 12 (RegistreDemat) 06/01/2023 17:23:48
Par philippe CABOCHE (Particulier) - 20 RUE DE L EGLISE 62850 BAINGHEN (phcaboche@laposte.net)
Bonjour,
En pièce jointe des observations concernant le zonage sur la commune de Bainghen
Cordialement
Philippe Caboche
PJ : Observations Ph Caboche PLUI 2023 Bainghen.pdf

La pièces jointe (Observations Ph Caboche PLUI 2023 Bainghen.pdf) et reprise dans l'**annexe 6**, néanmoins les observations de M. Caboche sont reformulées ci-après par le CE suivant l'interprétation qu'il en a pour :

- *Sa demande de précision du positionnement d'ouvrages publics*
- *Son inquiétude pour des terrains d'agréments et un chalet racheté par l'EPF pour le compte de la commune. Il évoque que l'achat de terrains à des prix compris entre 100 et 200 € du m2. Il estime que cela parait cher pour des espaces situés en zonage A, il évoque également la présence de caravanes sur ces espaces.*
- *Ses Interrogations du devenir des installations subventionnées en zone A.*
- *Demande une amélioration d'identification ou une explication pour ses constats :*

**Observations de M. Ph Caboche reformulées :**

- *Un château d'eau existant, une ou plusieurs mares (absents du zonage).*
- *Le surplomb d'une ligne THT ou l'implantation d'un pylône,*
- *La délimitation des habitations non agricoles, situées en blanc sur le plan de zonage en zone A. Ou se situe pour les « non agriculteur » la limite avec la zone A ?*
- *Les parcelles 261 et 264, sont boisées depuis la parcelle 191 jusqu'au Mouflon, l'ensemble serait du boisement ancien à l'exception de la 188.*
- *Les parcelles 377 et 58 sont boisées depuis plus de 30 ans.*
- *Les boisements en partie basse de la parcelle 40 et en partie haute des parcelles 50-51-52 ne sont pas représentées. Ceci efface la liaison entre les 3 massifs affichés en N Pourquoi ?*
- *Les haies séparatives des prairies cadastrées 59 et 60 sont assez larges pour être représentées alors que la haie représentée entre 40 et 255 n'existe pratiquement plus.*
- *Les parcelles 2, 3, 4, 8, 17, 102, 103, 104 (pour une superficie totale de 79 324 m2), ces parcelles seraient boisées depuis plus de 50 ans et 100 ans pour les parcelles 102, 103, 104. Pourquoi ces parcelles sont-elles classées en A ?*

- *Les parcelles 94-96 et 277 sont boisées depuis plus de 30 ans, pourquoi ces 51 949 m2 sont-ils représentés en A ?*
- *La partie inférieure de la parcelle 90 n'est pas représentée en boisé ou au moins en haie, pourquoi ?*
- *Idem pour la haie entre 265 et le chemin communal ?*
- *Les parcelles 323, 324, 433, 438, 439 et 454 sont classées en zone As sur fond blanc, pourquoi ?*
- *En amont et en aval de la zone As, les parcelles sont sur fond bleu comme noté dans la légende, s'agit-il d'une signification particulière ou simplement d'une erreur graphique ?*
- *La parcelle 288 est occupée par un réservoir « château d'eau en service » il y a lieu de le faire apparaître sur le plan de zonage ?*
- *Les parcelles 112-138-132 ainsi qu'une partie de la 144 (soit environ 50 000 m2) boisées depuis plusieurs d'années sont classés en zone A, Ces parcelles sont-elles toujours à usage agricole ?*

➢ *Souhaite un éclairage concernant l'action de l'EPF au lieudit « les érables » :*

- *L'achat par l'l'EPF des parcelles agricoles au prix situé entre 100 et 200 € du m2, pour le compte de la commune ?*
- *L'EPF va-t-il transférer ces biens à la commune de Bainghen au prix de la terre à labour ce qui expliquerait le classement en A ?*
- *Le classement possible de ce site « singulier » en UH secteur urbain réservé aux équipements publics ?*
- *Un projet de maison des associations (pour quelles associations ?) et des jardins partagés (pour combien d'occupants) est-ce une utilisation collective des lieux qui pourrait justifier l'attribution de nouvelles subventions ?*
- *Est-il raisonnable de maintenir la représentation actuelle dans le plan de zonage. Au moins une parcelle « propriété privée » est toujours en vente.*
- *Selon un élu, tout ce qui existe sur ces terrains serait en infraction avec le PLUI et devra être démonté, Qu'en est-il ?*
- *Quel est le devenir des caravanes et mobil-homes sous responsabilité de la commune, qui par délégation de l'EPF gèrerait le foncier au quotidien, occupation en infraction avec le PLUI ? à quel titre sont-elles toujours en place ? constat de non-respect du PLUI !*

**Réponse proposée par la CCPO aux observations précédentes pour éclaircissement :**

**d. Suppression de réserves foncières,**
1 contribution a été déposée sur le site du « RegistreDemat.fr »,

**Contribution n° 55 :**
8em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 03 Janvier 2023 -16h54- dans observation n°8)
Ce contributeur déclare être propriétaire indivision d'une part et d'autre part cesser prochainement sn activité pour cause de retraite.

- ~~Il désigne les parcelles (AD01, 02, 03, 04, 05, 05, ainsi que AD112, 113, 114, ZD10,) situées dans le centre du village de Campagne les Guînes comme étant à ses yeux une zone stratégique (triangle mairie école salle des fêtes stade).~~ **Cette requête est prise en compte dans l'annexe 3,**
- **Il conteste : la zone NV n°1.3** Il conteste : la zone NV n°1.3, la réserve foncière à ses yeux est injustifiée, il constate un accroissement qui grève la parcelle AD01, passant de 2100m2 dans lePLUIn°1 à 4525m2 aujourd'hui,

~~Il souhaite le classement de tout ou partie de ces parcelles en zone urbanisable en phase avec les futurs projets (cf. : ferme Trouille à Guînes),~~

Observation N° 8 (RegistreDemat) 03/01/2023 07:56:03
Par claude hamerel (Particulier) - 2 rue du chateau 62910 moringhem (claude.hamerel@orange.fr)
je suis propriétaire indivis et exploitant sur le départ en retraite de parcelles situées en plein centre du village de Campagne les guines:
AD01,02,03,04,05,05,
AD112,113,114,ZD10,
une zone très stratégique et trés convoitée:le triangle mairie école-salle des fêtes-stade.
je conteste la zone NV systématiquement élargie dès lors qu'il s'agit d'une propriété Hamerel;10mètres le long du fossé suffisent amplement.
je conteste aussi la réserve foncière injustifiée n°1.3 pour 4525m2sur AD01 (2100m2 dans le PLUIn°1)
je réclame donc le classement de tout ou partie de ces parcelles en zone urbannisable en phase avec les futurs projets(cf:ferme Trouille à guines)

**Réponse proposée par la CCPO :**

## K.4. Annexe 4 - PV de clôture

# Annexe n° 4

**Questions et explications complémentaires sur le contenu des dossiers :**

Le CE présente ses observations suggérées par l'étude et l'analyse du dossier, dont celles déjà exprimé en réunion (cf. « Réunion CE-MO n° MOCE03 du 7 Novembre 2022 ») ainsi que celles apparues pendant l'enquête sur :

1) **Le document n°3 « programmation d'Orientations et d'Actions (POA) ainsi que Opérations Aménagements Programmés (OAP) » :**
   Ce document est indiqué comme étant modifié en date de juin 2022 alors que le support est daté du 26 septembre 2019 comme l'atteste le tampon de « reçu à la Sous-Préfecture de Calais le 4 octobre 2019 »,
   Sur la page de garde le texte en rouge **« Document modifié – procédure de modification de droit commun – juin 2022 »** informe que cet opus n°3 du PLUi v2 fait l'objet de certains ajustements. Toutefois dans ce document il eut été pertinent de mettre plus en valeur (tant dans le sommaire que dans le corps du document) par un repérage les modifications apportées, idem pour le PAPAG devenu OAP du secteur 6 « ferme Trouille », ainsi que pour l'OAP secteur 7 « ancien abattoir » rue André Flahaut,
   **Réponse proposée par la CCPO :**

2) **le document n°5 « Règlement » :**
   Ce document comme le précédent fait référence au dossier d'origine du PLUiv2, et ne met pas suffisamment en valeur les articles modifiés ;
   Il est également à noter que la lecture par comparaison du « Règlement » avec le chapitre « VI les modifications », de la « notice explicative » et le « Tableau synthèse du règlement » suscite quelques remarques :

   - **Cohérences entre les écris des trois documents :**
     (« Règlement », « notice explicative », « Tableau synthèse du règlement »)

     1. **Zone 1AU article 3, point 2** la « notice explicative » (page 42) fait référence à : « *Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté* ***à 3 mètres*** *de la limite séparative.* » écriture conforme au « Tableau synthèse du règlement » (page 6) ne correspond pas au « Règlement » (page 128) point 2B de l'article évoqué supra ou « *le retrait est porté à* ***4 mètres*** »

     2. **Zone UD article 4, point 4** « notice explicative » (page 56) fait référence à « *En sus, pour les constructions existantes du centre de la ville de Ardres (le centre correspondant au périmètre ABF) :*» écriture ne correspondant pas au « Règlement » (page 68) de l'article évoqué supra ou « *En sus, sur la ville de Ardres : »*
        **Réponse proposée par la CCPO :**

   - **Cohérences d'interprétation,**
     Certains articles posent question dans leurs interprétations :

     1. **Zone A article 1, point 2** le « Tableau synthèse du règlement » (page 1) fait référence à une modification du « Règlement » (page 181) portant sur :
        « *-Lorsqu'il n'existe pas de construction à usage d'habitation sur l'exploitation : le nombre de construction nouvelle à usage d'habitation est limité à une par exploitation. Toutefois, la création d'habitations supplémentaires nécessaire à l'activité est possible au travers du changement de destination et de la réhabilitation des constructions existantes.*

*-Lorsqu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur l'exploitation : la création d'habitations supplémentaires nécessaire à l'activité est possible au travers du changement de destination et de la réhabilitation des constructions existantes.* »
**Ces deux alinéas suggèrent** un accroissement permissif de logement dans un secteur Agricole ou ce type d'expansion est proscrit au sens du SCOT de Calais,
**Question du CE** : face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurant ?
**Réponse proposée par la CCPO :**

2. **Zone UA article 3, point 1** le « Tableau synthèse du règlement » (page 3) fait référence à une modification du « Règlement » (page 46) portant sur :
*« Aux annexes à la construction principale sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres. (Mesurés au faitage)* »
**Cet alinéa suggère** un accroissement de hauteur de 3 à 5m,
**Réponse proposée par la CCPO :**

3. **Zone UA article 3, point 2 alinéas A et B** le « Tableau synthèse du règlement » (page 3) fait référence à une modification du « Règlement » (page 31) ou cet article serait apparemment un ajout de nouvelles prescriptions, cela mérite une meilleure mise en valeur d'information du public dans le projet de modifications du Règlement ou à défaut dans la « notice explicative ».
**Réponse proposée par la CCPO :**

4. **Zone UB article 3, point 2** le « Tableau synthèse du règlement » (page 4) fait référence à une modification du « Règlement » (page 46) ou cet article serait apparemment un ajout de nouvelles prescriptions, cela mérite une meilleure mise en valeur d'information du public dans le projet de modifications du Règlement ou à défaut dans la « notice explicative ».
**Réponse proposée par la CCPO :**

5. **Zone UD article 3, point 2 alinéas A et B** le « Tableau synthèse du règlement » (page 5) fait référence à une modification du « Règlement » (page 63) ou cet article serait apparemment un ajout de nouvelles prescriptions, cela mérite une meilleure mise en valeur d'information du public dans le projet de modifications du Règlement ou à défaut dans la « notice explicative ».
**Réponse proposée par la CCPO :**

6. **Zone AU article 3, point 2 alinéas A et B** le « Tableau synthèse du règlement » (page 6) fait référence à une modification du « Règlement » (page 127) ou cet article serait apparemment un ajout de nouvelles prescriptions, cela mérite une meilleure mise en valeur d'information du public dans le projet de modifications du Règlement ou à défaut dans la « notices explicative ».
**Réponse proposée par la CCPO :**

7. **Zone AU article 3, point 5** le « Tableau synthèse du règlement » (page 8) fait référence à une modification du « Règlement » (page 129) portant sur :
« *La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant aménagement. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires…ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs……*
*Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...).* »
**Cet alinéa suggère** un accroissement permissif de hauteur des constructions sans cohérence avec l'environnement proche et pouvant contraindre les voisins à la privation du droit à l'ensoleillement, cas des panneaux solaires (exemple un pan

de panneaux solaires incliné à 40dgr de hauteur supérieure à 1 m voir 5-6 m implanté en toiture terrasse), cas des silos de grande hauteur,
**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurant ?
**Réponse proposée par la CCPO :**

8. **Zones UA, UB, UE, UH, 1AUh, 2AU article 4, point 5** le « Tableau synthèse du règlement » (page 9) fait référence à une modification du « Règlement » (page 37, 52, 70, 92, 155, 168) portant sur :
« *La hauteur des clôtures sur rue, sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.*
*En zone UA et UB : La hauteur des clôtures sur rue, ne doivent pas dépasser 1,6 mètre de hauteur. Toutefois en zone UA, la hauteur pourra être de 2 mètres quand cela correspond au paysage de rue. En zone UD : La hauteur des clôtures sur rue, ne doivent pas dépasser 1,4 mètre de hauteur.*
….
*Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours. À l'angle des voies, sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70m pour la partie opaque.* »

**Le premier alinéa suggère** une restriction dans la modulation de hauteur des clôtures tant sur rue qu'en séparation entre propriétés. Cette règle pourrait contraindre les occupants à une privation d'intimité notamment pour ceux dont les habitations sont dotées de larges baies et ou ceux qui disposent d'une terrasse en façade
**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurant pour protéger l'intimité ?
**Réponse proposée par la CCPO :**

**Le second alinéa suggère** la mise à disposition d'espace pour le dégagement de visibilité aux carrefours, même si la prescription semble de bon sens, elle contraint fortement les occupants au même titre que le précédent alinéa d'une part et d'autre part pour la conservation et l'entretien des haies arbustives,
Par ailleurs cet article étant générique, il ne s'adapte pas à des configurations de la largeur d'assiette des voiries et leurs dépendances ni de la signalisation « code de la route » (priorité à droite, balise, stop),
**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurant **?**
**Réponse proposée par la CCPO :**

9. **Zones 1AUh article 4, point 5** le « Tableau synthèse du règlement » (page 9) fait référence à une modification du « Règlement » (page 133) portant sur :
« *Les murets de soutènement seront autorisés, selon le dénivelé du terrain naturel, sur une hauteur maximale de 60 cm.* »
**Cet alinéa suggère** une restriction dans la modulation de hauteur des soutènements tant sur rue qu'en séparation entre propriétés. Cette règle pourrait contraindre les maitres d'ouvrages et futurs occupants à une forte restriction d'aménagement de l'unité foncière notamment pour sa desserte, pour ses voies et allées carrossables privées ainsi que pour d'éventuels accès au stationnement de véhicules en sous-sol d'une part, et d'autre part pour les professionnels la réalisation de fosse de déchargement de camion.
**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurant ?
**Réponse proposée par la CCPO :**

10. **Zones UA, UB, UD article 4, point 3** le « Tableau synthèse du règlement » (page 10) fait référence à une modification du « Règlement » (page 34, 50, 68) portant sur :
« Les toitures doivent rester ou être à versants. Elles se composeront au minimum de deux versants. La pente des versants sera comprise entre 35° et 60°. Toutefois, les toitures du type « mansard » ne sont pas concernées par cette règle »
**Cet alinéa suggère** une restriction dans la modulation de pente des toitures du type « mansard ». Cette notion de non application vise t'elle l'ensemble du volume de la toiture ou seulement la partie comprise entre la semelle ou l'égout et la ligne de bris ?
**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurant ?
**Réponse proposée par la CCPO :**

11. **Zones UA, article 6, point 1** le « Tableau synthèse du règlement » (page 11) fait référence à une modification du « Règlement » (page 38) portant sur :
*« **Sur toutes les communes sauf Guînes** : … :*
*- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,*
*- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.*

***Constructions à usage d'habitation** :*
*Nombre d'emplacements minimum :*
*- Pour les constructions à usage habitation : à partir du 2ème logement réalisé par unité foncière, le projet devra présenter un nombre de places de stationnement adapté au projet et selon l'implantation de ce dernier au regard des aires de stationnement existantes sur le domaine public à moins de 50 mètres- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement.*

***Sur la commune de Guînes** … :*
*- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,*
*- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.»*

**Ces alinéas suggèrent** une privatisation du domaine public entrainant une restriction d'usage des parcs de stationnement ouvert à l'ensemble de la population. La concession étant une des modalités de la Délégation de Service Public, il semble pertinent à ce stade de ces prescriptions d'afficher les modalités de gestion « DSP » aux futurs prompteurs ainsi qu'à la population.
**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurant ?
**Réponse proposée par la CCPO :**

12. **Zones At et Nt, article 3, point 2**
Une ambiguïté dans la recherché des articles est à lever en effet sauf dans l'article A.1 et N.1, il n'est pas fait allusion à la notion de At et Nt dans les différents points évoqués dans le « Tableau synthèse du règlement » (page 13) fait référence à une modification du « Règlement » (page 186, 206),
**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurant ?
**Réponse proposée par la CCPO :**

13. **Zones At et Nt, article 3, point 5** le « Tableau synthèse du règlement » (page 13) fait référence à une modification du « Règlement » (page 187, 207) portant sur :
*« Pour les habitations à usage de loisirs :*

*La hauteur maximale de la construction, mesurée au faîtage, est fixée à 5 mètres Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, sa hauteur – à l'égout des couvertures comme au faîtage - doit être sensiblement identique à celle de la construction voisine soit la plus haute, soit la plus basse. »*

**Ces alinéas suggèrent** une restriction dans la nature même des « *constructions insolites en zone agricole et naturelle à vocation touristique* » la hauteur limitée à 5m (sous-entendu depuis le sol naturel) réduit la possibilité d'implantation de cabane dans les arbres notamment dans le cadre d'un parcours type « accrobranche ».
**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurant ?
**Réponse proposée par la CCPO :** une relecture avec le Bureau d'étude afin d'approfondir ce constat, un arbitrage politique pourrait être sollicité le cas échéant,

14. **Zones At et Nt, article 3, point 6** le « Tableau synthèse du règlement » (page 14) fait référence à une modification du « Règlement » (page 188, 208) portant sur :
*« …*
*- 40 % pour les constructions à usage d'habitat de loisirs (calculé à la parcelle). »*
**Cet alinéa suggère** une restriction à la parcelle, est-il question de la parcelle cadastrale ou de l'unité foncière ?
**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurant ?
**Réponse proposée par la CCPO :**

15. **Zones At et Nt, article 4, point 4** le « Tableau synthèse du règlement » (page 14) fait référence à une modification du « Règlement » (page 190, 210) portant sur :
*« Pour les constructions à usage d'habitation de loisirs :*
*Il n'est pas fixé de matériaux pour les toitures.*
*Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, cette dernière devra s'intégrer et s'harmoniser avec les constructions environnantes. »*
**Cet alinéa suggère** un arbitrage qu'en est-il exactement ?
**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurant ?
**Réponse proposée par la CCPO :**

16. **Zones N, article 1, point 2** le « Tableau synthèse du règlement » (page 15) fait référence à une modification du « Règlement » (page 202) portant sur :
*« **13. L'extension des constructions existantes** à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à usage d'activités économiques et/ou touristiques (existantes ou suite à un changement de destination), sous réserve que l'extension ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à date d'approbation du PLUI. »*
**Cet alinéa** parait difficile à interpréter, un exemple pourrait aider à sa lecture.
**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurant ?
**Réponse proposée par la CCPO :**

## *K.5. Annexe 5 - PV de clôture*

Ce sous chapitre n'est pas développé ici car le caractère hors sujet des observations ne justifie pas une présentation dans la parte « PV de clôture d'enquête » d'une part et d'autre part dans la partie « Mémoire en réponse du MO ».

L'ensemble des observations sera consultable dans le chapitre L5 « Mémoire en réponse du MO » ci-après.

# L. MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA CCPO

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Pays d'Opale a proposé le 23 janvier 2023 un mémoire en réponse, qui annonce ses observations et propositions.

PAYS d'OPALE
Communauté de communes
Le vert, le vrai, la vie

Monsieur Daniel PERET
16, allée des Prairies
62360 CONDETTE

Objet : Procédure de modification
du PLUi – PV de synthèse

Guînes, le 23 janvier 2023

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'enquête publique consacrée à la procédure de modification du PLUi s'est achevée le 6 janvier 2023. A l'issue, vous m'avez transmis les éléments relatifs à votre procès-verbal de synthèse.

La Communauté de Communes Pays d'Opale a souhaité formuler une réponse à chaque intervention, réponses que vous trouverez en annexe de la présente.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Visa DGS

Le Président

Ludovic LOQUET

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'OPALE

Communauté de Communes Pays d'Opale
9 Avenue de la Libération 62340 Guînes
administration@cc-paysdopale.fr - 03 21 00 83 33
cc-paysdopale.fr
cpaysdopale

## L.1. Annexe 2 - mémoire en réponse MO avec commentaires CE

# Annexe n° 2

**Observations et ou avis des personnes publiques associées (PPA) sur les points suivants :** (Source des remarques : « dossier des réponses PPA »

**Remarque de la Région Haut de France :**

- Il est rappelé l'adoption du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) au 30 juin 2020, les objectifs s'imposent aux documents locaux d'urbanisme (SCoT et, à défaut, plans locaux d'urbanisme), ces documents devront être compatibles avec les règles générales du SRADDET dans un délai maitrisé.

**Réponse proposée par la CCPO :**

Ce sera au SCoT du Pays du Calaisis d'intégrer les dispositions du SRADDET. Par suite, le PLUi aura à se mettre en compatibilité avec le SCoT précité.

**Remarque du Département 62 :**

- Rappel sa participation à l'étude du centre bourg de la ville de GUÎNES, à ce titre il préconise le maintien du tracé de l'ancienne voie ferrée, ceci dans un objectif d'itinéraire doux et de la préservation du Biotope,

**Réponse proposée par la CCPO :**

La CCPO prend acte de cette remarque qui pourra être intégrée, le cas échéant et en concertation avec la commune de Guînes, dans l'OAP

**Remarque de la CDPENAF** :

- La commission exprime pour le projet STECAL qu'aucun préjudice ne soit constaté pour l'activité agricole proche ou les milieux naturels en zone N.

**Réponse proposée par la CCPO :**

Ce STECAL a été strictement délimité sur du bâti existant, et sur des zones largement artificialisées. Il ne peut y avoir aucune incidence défavorable sur les milieux naturels, ni sur l'activité agricole proche.

**Remarques de la Chambre d'agriculture :**

- Souhaite renégocier la règle justifiant la création de logement en zone A (indicé ou non), cf. page 38 de la notice,

**Réponse proposée par la CCPO :**

La règle n'a pas vraiment changé, il est toujours possible de créer des habitations supplémentaires par changement de destination ou réhabilitation de constructions existantes. La nouvelle écriture vient juste préciser la règle selon qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur le site.
Car il convient malgré tout de cadrer les possibilités de réaliser des maisons d'habitation en zone agricole

- Se dit favorable à l'augmentation de l'emprise au sol des édifices en zone A, cf. page 55 de la notice,

**Réponse proposée par la CCPO :**

Cette augmentation est cohérente avec le PADD qui prévoit de conforter les exploitations agricoles en place sur la CCPO

**Remarque du PNR** « Parc naturel régional des Caps et Pays d'Opale » :

- **OAP Ferme Trouille**, souhaite le maintien du patrimoine tel que les haies, le pigeonnier, le front à rue bâtie.

**Réponse proposée par la CCPO :**

La procédure de modification prévoit par ailleurs la mise en place d'une OAP qui prend en compte ces enjeux. Par ailleurs, la question de l'accessibilité au site fera l'objet d'une attention soutenue.

**Remarque SDIS :**

- Les services défenses et incendie font un rappel des règles de préventions et précise ses recommandations,

**Réponse proposée par la CCPO :**
Ces préconisations pourront être intégrées, le cas échéant, dans les annexes du PLUi

**Remarque GRT gaz :**

- Le Réseau de transport de Gaz souhaite que ses recommandations et ses prescriptions soient mises à jour et intégrées dans le règlement du PLUi,

**Réponse proposée par la CCPO :**
Ces préconisations pourront être intégrées, le cas échéant, dans le PLUi

- Il n'expose pas d'impact entre les différents OAP et son réseau,

**Réponse proposée par la CCPO :**
Dont acte

**Les Personne Publiques Associés (PPA) consulté par la CE en absence d'avis à la sollicitation de la CCPO du 4 juillet 2022. Elles ont mis en exergue un certain nombre d'observations :**

**Remarque RTE Nord** (réponse reçus pendant l'enquête dans la contribution n° 56) **:**
(Courrier reçus le 03/01/2023 via le « RegistreDemat n°849 » par SIGEO - prestataire RTE)

- Le Réseau de transport électrique Nord souhaite que ses recommandations et ses prescriptions soient mises à jour et intégrées dans le règlement du PLUi,

**Réponse proposée par la CCPO :**
Ces préconisations pourront être intégrées, le cas échéant, dans le PLUi

- Il regrette que les plans de servitude n'aient pas été transmis à des fin de vérification de tracés,

**Réponse proposée par la CCPO :**
La procédure de modification n'avait pas vocation à modifier ces plans de servitude qui sont par ailleurs disponibles sur le site internet de la CCPO.

- Il précise l'incompatibilité de préservation des Espaces Boisés Classés (EBS) avec les contraintes tracées de couloir pour ses lignes,

**Réponse proposée par la CCPO :**
L'article L. 130-1 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité de classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans l'absolu, un EBC n'interdit pas le passage d'un tel réseau, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à la conservation du boisement.

Pour autant, dans le cadre d'une future révision, RTE sera consulté au titre des Personnes Publiques Associées

**La DDTM**, Rappel sa participation aux réunions d'étude du projet de modification v1 du PLUi v2, ce qui a permis de :

- Préciser les enjeux du territoire de la CCPO,
- Recevoir la remarque DDTM concernant l'OAP « Ferme Trouille ». La DDTM lors de ses échanges en réunion avec la CCPO et le bureau d'étude a développé les problèmes d'accès de ce site depuis la rue de Gulzelin ainsi que le report de trafic vers la rue du Tonkin et de l'impasse A. Ledent,

**Réponse proposée par la CCPO :**
La desserte du site est effectivement un enjeu majeur de l'urbanisation de ce secteur. Une attention particulière sera apportée afin, d'une part de ne pas reporter de trafic vers la rue du Tonkin et l'impasse Ledent (qui ne sont absolument pas dimensionnées

pour recevoir une circulation importante), et d'autre part de ne pas renvoyer le trafic vers le centre -ville de Guînes.

**Remarque des Eaux de Calais,** déclare ne pas avoir reçus la correspondance (certainement lié au changement d'adresse de 9 rue de Varsovie pour 3 Rue Neuve, 62100 Calais),
Concentre ses remarques pour les 2 OAP en attirant l'attention sur les constatations suivantes :

- **Pour la « ferme Trouille »** les **réseaux eau potable et DCI** sont efficient pour un raccordement rue de Guizelin, les **infrastructures d'assainissement eaux usées** présentent un réseau efficient rue de Guizelin et du Maréchal Leclerc, toutefois la STation d'EPuration (STEP) présente régulièrement des surcharges liées aux évènements météorologiques.

**Réponse proposée par la CCPO :**

Dont acte. Les difficultés de fonctionnement de la STEP liées aux afflux d'eaux pluviales sont bien identifiées.

- **Pour le « secteur EST du cœur de bourg »** les **réseaux eau potable et DCI** sont efficients pour un raccordement Rue Narcisse Boulanger, les **infrastructures d'assainissement eaux usées** présente un réseau efficient rue Narcisse Boulanger, toutefois un raccord direct vers la STEP est possible, la STEP subit régulièrement des surcharges en flux.

**Réponse proposée par la CCPO :**

Dont acte. Les difficultés de fonctionnement de la STEP liées aux afflux d'eaux pluviales sont bien identifiées.

- **Le « secteur EST du cœur de bourg »**
  L'espace de cette OAP est traversé par la servitude d'un émissaire de transport des eaux usées du centre bourg de GUÎNES à la STEP.

**Réponse proposée par la CCPO :**

Dont acte. L'existence de cette servitude sera nécessairement intégrée lors de l'aménagement du site.

## L.2. Annexe 3 - mémoire en réponse MO avec commentaires CE

# Annexe n° 3

**Observations et ou avis des contributeurs et Élus, relatifs à l'enquête sur les thèmes suivants :**

1. **Projet STECAL sur Campagne les Guînes,**

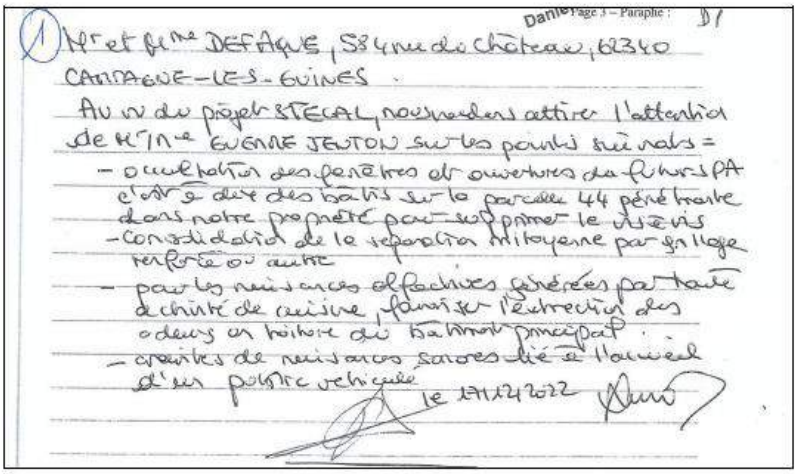
3 contributions ont été déposées sur le registre en Mairie de Campagne les Guînes,
Une fait l'objet d'une requête :

**Contribution n° 37 :**

PERMANENCE n°04 le 17/12/2022 (9h00 à 13h45) en Mairie de CAMPAGNE LES GUINES

Les premiers contributeurs M. et Mme DEFAQUE de CAMPAGNE LES GUINES voisins de la propriété de M. GERRE-GENTON.
Ils sont venus se renseigner sur le projet de STECAL. Après un long échange (environ 1h30) sur les détails contenus dans le document relatif au STECAL qui précise la création d'un restaurant de standing, ils ont déposé une contribution à l'attention du maitre d'ouvrage du projet en sollicitant :

- L'occultation des ouvrants et baies de la grange et l'habitation mitoyenne de leur propriété (parcelle44),
- L'abstraction totale de nuisances olfactives générées par toutes activités de cuisine, et de privilégier l'extraction d'air et odeurs de cuisine au faitage de toiture du bâtiment principal.
- La distribution et l'accueil des divers circuits (publics, véhicules, fournisseurs, etc.) ainsi que l'ensemble des activités puissent se faire au moindre bruit.
-


Page 3 – Paraphe :
M et Mme DEFAQUE, 584 rue du Château, 62340
CAMPAGNE-LES-GUINES
Au vu du projet STECAL, nous tenons attirer l'attention de M/Mme EUGENE JENTON sur les points suivants =
- occultation des fenêtres et ouvertures du fil hors PA c'est à dire des bâtis sur la parcelle 44 pénétrante dans notre propriété par suppression le vis à vis
- conservation de la séparation mitoyenne par grillage rehaussé ou autre
- pour les nuisances olfactives générées par toute activité de cuisine, favoriser l'extraction des odeurs en toiture du bâtiment principal.
- craintes de nuisances sonores liée à l'accueil de ses points véhicules
le 17/12/2022

**Réponse proposée par la CCPO :**

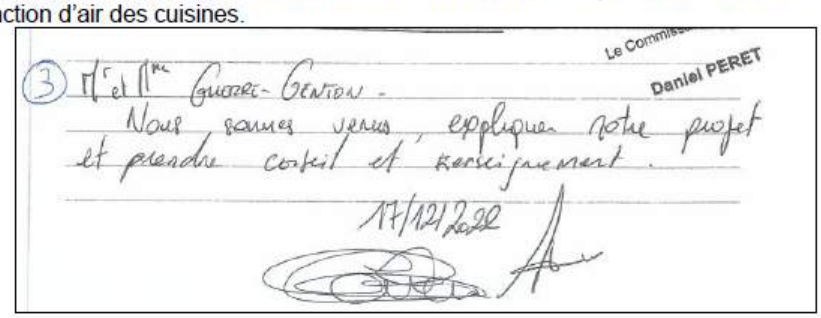
Ce STECAL a été délimité de manière à limiter au maximum les nuisances. Il est à rappeler l'avis favorable formulé par la CDPENAF.
Le porteur de projet a pu par ailleurs participer à l'enquête publique, et apporter toutes les précisions utiles sur la nature du projet et sur l'importance d'éviter toute source de nuisance.

**Contribution n° 39 :**

PERMANENCE n°04 le 17/12/2022 (9h00 à 13h45) en Mairie de CAMPAGNE LES GUINES

Les troisièmes contributeurs M. et Mme GERRE-GENTON de LAMBERSART se sont présentés comme maitre d'ouvrage du projet de STECAL. Ils ont souhaité présenter au

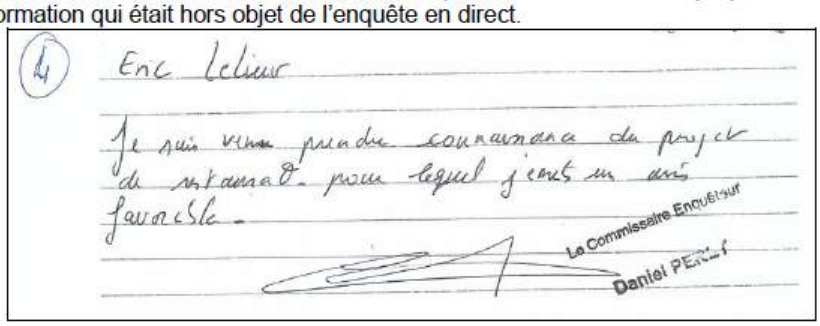
commissaire enquêteur leur projet de restauration haut de gamme. Durant l'entretien un long échange a permis de faire part de la crainte des riverains quant aux nuisances imaginables générées par la future activité. Le maitre d'ouvrage a expliqué l'organisation spatiale de la future activité tant dans la circulation de la future clientèle ainsi que du stationnement de leurs véhicules (VL et BUS), il a également apporté des précisions quant à l'occultation des baies et ouvrants des bâtis riverains ainsi que sur la ventilation avec extraction d'air des cuisines.




**Cette contribution n'est pas une question, aucune réponse n'est sollicitée, toutefois la CCPO peut émettre un commentaire :**

**Contribution n° 40 :**
PERMANENCE n°04 le 17/12/2022 (9h00 à 13h45) en Mairie de CAMPAGNE LES GUINES

Le quatrième contributeur M. LELIEUR de CAMPAGNE LES GUINES est venu recueillir les informations sur le classement de l'ensemble des parcelles constituant sa propriété. Il a reçu l'information qui était hors objet de l'enquête en direct.




**Cette contribution n'est pas une question, aucune réponse n'est sollicitée, toutefois la CCPO peut émettre un commentaire :**

**2. OAP Ferme Trouille,**

4 contributions ont été déposées sur le registre en Mairie de GUINES d'une part et d'autre part sur le site du « RegistreDemat.fr »,
Deux ne font aucune requête particulière et n'appellent aucune réponse de la MO, deux font l'objet de requêtes mais émanant du même interlocuteur (observation 5 et 6) ci-après :

**Contribution n° 52 et 53 :**
5em & 6em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail des Email du 30 décembre 2022 - 16h41 & 16h54- dans observation n°5 & 6),

Ce contributeur M. Hubert LOUF, Président du Conseil d'Administration de l'OGEC JEAN BOSCO GUINES et du CENTRE DEFORMATION JEAN BOSCO,

Agissant également pour le compte de l'Association LA PROVIDENCE, Propriétaire des terrains,
Il souhaite compléter son observation précédente car non terminée émis dans le 5em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 30 décembre 2022 -16h41- dans observation n°5),

- Il signale que l'Association LA PROVIDENCE est propriétaire des terrains sur lesquels sont implantés l'école, le lycée et le centre de formation Jean Bosco dont l'accès se fait 19 Place Foch ou par la rue Joffre.
- Il précise que la propriété comprend des terrains en nature de pâtures cadastrées section AI 35, 210 et 211 dont l'accès a toujours été assuré par le Chemin cadastré section AI numéro 39 passant par la Ferme Trouille.
- Il souhaite que : le passage d'engins agricoles par ce chemin puisse être maintenu pour l'entretien de ses pâturages, l'aménagement de la Ferme Trouille doit donc en tenir compte.
- Il précise qu'à défaut, la parcelle AI 309 (destinée originairement à un passage piétonnier) puisse être viabilisée en conséquence.

Observation N° 5 (RegistreDemat) 30/12/2022 16:41:51
Par Hubert OGEC JEAN BOSCO GUINES (Association) - 19 PLACE FOCH 62340 GUINES (hubert.louf@gmail.com)
Hubert LOUF,
Président du Conseil d'Administration de l'OGEC JEAN BOSCO GUINES et du CENTRE DE FORMATION JEAN BOSCO,
Agissant également pour le compte de l'Association LA PROVIDENCE, Propriétaire des terrains

PJ : plan cadastral Patures.pdf

Observation N° 6 (RegistreDemat) 30/12/2022 16:54:45
Par Hubert OGEC JEAN BOSCO GUINES (Association) - 19 Place Foch 62340 GUINES (hubert.louf@gmail.com)
Je me permets de compléter mon observation précédente non terminée.
L'Association LA PROVIDENCE est propriétaire des terrains sur lesquels sont implantés l'école, le lycée et le centre de formation Jean Bosco dont l'accès se fait 19 Place Foch ou par la rue Joffre.
La propriété comprend des terrains en nature de pâtures cadastrées section AI 35, 210 et 211 dont l'accès a toujours été assuré par le Chemin cadastré section AI numéro 39 passant par la Ferme Trouille. Le passage d'engins agricoles d'une largeur suffisante par ce chemin doit donc être maintenu pour l'entretien de ces pâtures et notamment pour le ramassage du foin. L'aménagement de la Ferme Trouille doit donc en tenir compte. A défaut, il convient que la parcelle AI 309 (destinée originairement à un passage piétonnier) soit viabilisée en conséquence.

PJ : plan cadastral Patures.pdf

**Réponses proposées par la CCPO :**
Le chemin cadastré AI 39 appartient à la commune de Guînes. La CCPO s'est donc rapprochée de cette dernière qui a pu préciser que la desserte des pâtures en question sera préservée. Le chemin restera en l'état, en dehors de toute future création de voie d'accès.
La question de l'accessibilité au site fera l'objet d'une attention particulière.

3. **Modification Règlement,**

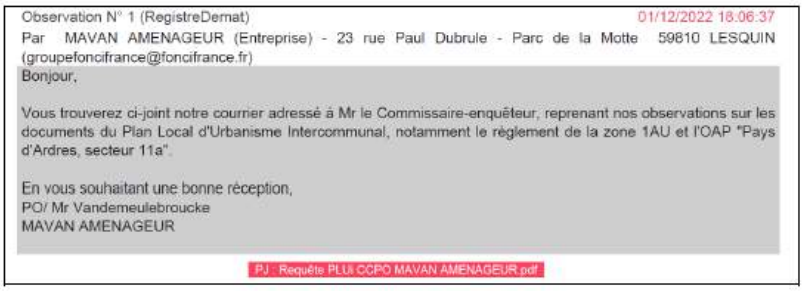
Six contributions ont été déposées sur le registre en Mairie de HARDINGHEN, sur le site du « RegistreDemat.fr » ainsi que par courrier,

- Quatre contributions font état d'anomalies dans les documents et font l'objet de requêtes, deux émanent du même interlocuteur « MAVAN AMENAGEUR »),
- Une contribution "9em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 03 Janvier 2023 -17h24- dans observation n°9) » correspondance de RTE vient en réponse « PPA » au courrier de la CCPO (cette contribution a été évoquée supra),
- Une contribution concerne les contraintes de recul aux élevages :

**Contribution n° 14 et 15 :**

1er Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 1 décembre 2022 -18h06- dans observation n°1)
MAVAN AMENAGEUR
Ce contributeur signale adresser à Mr le Commissaire-enquêteur, une correspondance reprenant ses observations sur les documents du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, notamment le règlement de la zone 1AU et l'OAP "Pays d'Ardres, secteur 11a".

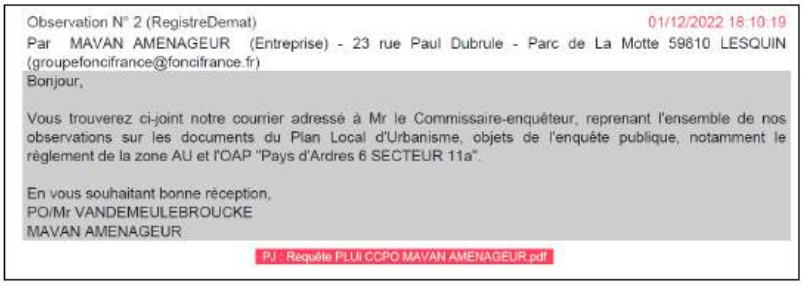
2em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 1 décembre 2022 -18h10- dans observation n°2)
MAVAN AMENAGEUR
Ce contributeur signale adresser à Mr le Commissaire-enquêteur, une correspondance reprenant ses observations sur les documents du Plan Local d'Urbanisme, objets de l'enquête publique, notamment le règlement de la zone AU et l'OAP "Pays d'Ardres 6 SECTEUR 11a".


Observation N° 1 (RegistreDemat) 01/12/2022 18:06:37
Par MAVAN AMENAGEUR (Entreprise) - 23 rue Paul Dubrule - Parc de la Motte 59810 LESQUIN (groupefoncifrance@foncifrance.fr)
Bonjour,

Vous trouverez ci-joint notre courrier adressé à Mr le Commissaire-enquêteur, reprenant nos observations sur les documents du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, notamment le règlement de la zone 1AU et l'OAP "Pays d'Ardres, secteur 11a".

En vous souhaitant une bonne réception,
PO/ Mr Vandemeulebroucke
MAVAN AMENAGEUR

PJ : Requête PLUi CCPO MAVAN AMENAGEUR.pdf


Observation N° 2 (RegistreDemat) 01/12/2022 18:10:19
Par MAVAN AMENAGEUR (Entreprise) - 23 rue Paul Dubrule - Parc de La Motte 59810 LESQUIN (groupefoncifrance@foncifrance.fr)
Bonjour,

Vous trouverez ci-joint notre courrier adressé à Mr le Commissaire-enquêteur, reprenant l'ensemble de nos observations sur les documents du Plan Local d'Urbanisme, objets de l'enquête publique, notamment le règlement de la zone AU et l'OAP "Pays d'Ardres 6 SECTEUR 11a".

En vous souhaitant bonne réception,
PO/Mr VANDEMEULEBROUCKE
MAVAN AMENAGEUR

PJ : Requête PLUi CCPO MAVAN AMENAGEUR.pdf

Or, cette contrainte interdit l'Accession par permis groupé de façon ordinaire et excluant donc une clientèle traditionnelle souhaitant par exemple, acquérir un appartement dans une résidence collective et construite en promotion privée.

⇒ Proposition Mavan Aménageur : Nous souhaitons que l'appellation « un minimum de 30 % en logements en Accession Sociale à la propriété », soit remplacée par « un minimum de 30 % de logements en accession à la propriété, par permis de construire groupé ».

L'accession sociale n'étant pas interdite.

Également, le terme « Accession à la propriété » pourrait s'appliquer à des lots libres, permettant à notre clientèle d'accéder aussi à la propriété, par Permis de construire individuel, donc nous rajoutons « par permis de construire groupé ».

-OoO-

Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire Enquêteur, d'enregistrer nos remarques respectant les objectifs indiqués, par le PLUi, en les rendant plus opérationnels, moins sujets à interprétations ou contradictions, et compatibles avec des objectifs de densité indiqués par l'OAP, et de diversité de population souhaitée par Mr le Maire.

Th. VANDEWEYLEBROUCKE
Président

SAS MAVAN AMENAGEUR
« Parc de la Motte »
23 rue Paul Dubrule
62360 LE SOUICH
Tél. 03 20 54 28 14
e-mail : groupefonci-france@fonciliance.fr
SIRET : 444 493 550 00035 - APE : 7022

MAVAN
Aménageur

LE 30 NOVEMBRE 2022

Nos réf : TV/AB
Aff : Enquête publique sur la modification du P.L.U Intercommunal de la CCPO

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Notre Groupe d'Aménagement et de Construction va réaliser un projet d'aménagement, route des Flandres/rue de Saint-Quentin, dénommé « Domaine de la Ligne d'Anvin 2 » pour l'aménagement de 51 lots et 8 îlots – total : 127 logements diversifiés.

Nous avons pris connaissance des documents du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Pays d'Opale, propres à ce programme et notamment le « Règlement » de la zone à urbaniser ([1AU] la zone affectée à ce secteur), ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (n°11a), nous concernant.

Nous nous permettrons les observations suivantes sur le Règlement de la Zone 1AU et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, concernant en particulier le projet « Domaine de la Ligne d'Anvin 2 » :

→ *Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives :* Le Règlement de la Zone 1AU impose, en page 128, au paragraphe B, que *« Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative. »*.

Or, cela reste contradictoire avec une certaine densité exigée (de 25 logements/hectare) et une façade constructible réduite en cas de baie (c'est-à-dire : porte, fenêtre donc pas forcément une baie vitrée ...).

⇒ Proposition Mavan Aménageur : Nous préconisons un recul, par rapport à la limite séparative, porté à 3m minimum, uniquement en cas de baie vitrée à l'étage de la construction, sur cette façade concernée.

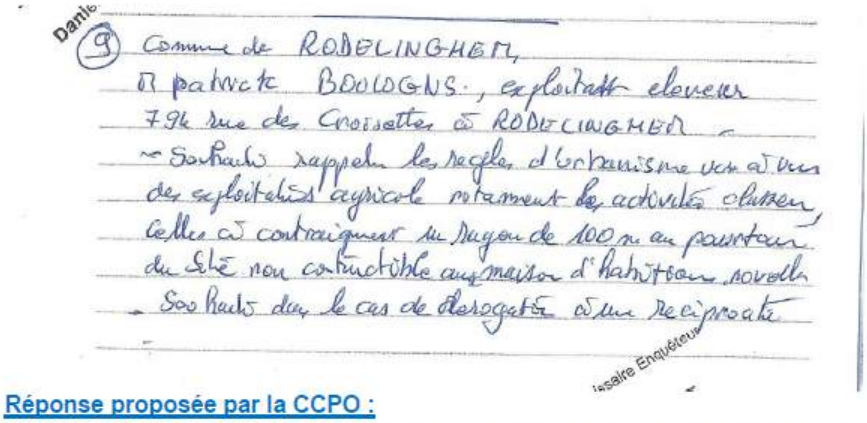
→ *Programmation « Accession sociale »* : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Pays d'Ardres – secteur 11a », indique en page 100 *« un minimum de 30% en logements en accession sociale à la propriété »*.

Siège social
Parc de la Motte
23 rue Paul Dubrule - 59810 Lesquin
Tél. 03 20 54 28 14 - Fax. 03 20 57 97 87
e-mail : groupefonci-france@fonciliance.fr
Site internet : www.fonciliance.fr
SAS au capital de 3 000 000 euros - RCS Lille 444 493 550
SIRET 444 493 550 00035 - APE 7022
TVA intracommunautaire FR44444493550

**Réponse proposée par la CCPO :**
Ces points seront rectifiés avant approbation, en concertation avec la commune d'Ardres

**Contribution n° 49 :**
PERMANENCE n°05 le 19/12/2022 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN

Le neuvième contributeur, commune de RODELINGHEM,
M. BOULOGNE Patrick exploitant éleveur 794 rue des croisettes sur la commune de RODELINGHEM, souhaite rappeler les règles d'implantions d'habitations au droit d'un élevage qui impose un recul de 100 m au pourtour de l'exploitation.
Il souhaite également connaitre si une réciprocité serait autorisée en cas de dérogation accordée à un exploitant."




**Réponse proposée par la CCPO :**
La réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) impose une distance d'éloignement de ces installations de 100 mètres au moins vis-à-vis des habitations et des locaux habituellement occupés par des tiers. Le principe de réciprocité posé par l'article L. 111-3 du code rural implique la même règle vis-à-vis des bâtiments agricoles en place. La réglementation précise que sont concernés tous les bâtiments d'élevage soumis à autorisation ou à déclaration, ainsi que leurs annexes et non pas les hangars destinés à entreposer le matériel agricole ou les récoltes. L'autorité qui délivre le permis de construire peut toutefois s'affranchir de la règle de réciprocité, pour tenir compte des spécificités locales, sous réserve de l'avis favorable de la chambre d'agriculture. De plus, des dérogations à la distance de 100 mètres sont possibles et des règles spécifiques d'éloignement peuvent être fixées, conformément aux dispositions des alinéas 2 et suivants de l'article L. 111-3 du code rural. En application du deuxième alinéa dudit article, ces règles peuvent figurer dans le plan local d'urbanisme (PLU) ou, le cas échéant, être arrêtées par délibération du conseil municipal prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique, afin de tenir compte de l'existence de bâtiments agricoles antérieurement implantés. Cependant, il importe de rappeler que ces distances d'éloignement sont destinées à préserver les tiers des nuisances occasionnées par les élevages. Elles permettent également de protéger les éleveurs en réduisant les risques de contentieux. Déroger systématiquement aux règles d'éloignement peut en effet entraîner, non seulement des troubles pour les tiers, mais également des contraintes supplémentaires pour les éleveurs pour les prévenir.

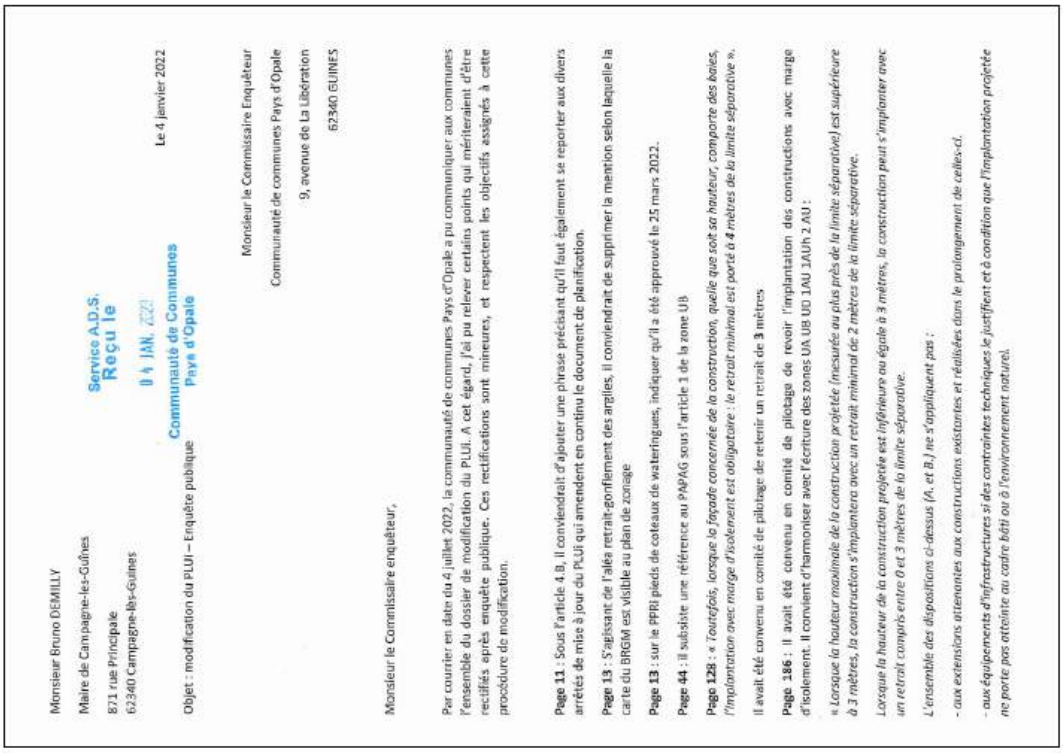
**Contribution n° 57 :**

Courier du 04/01/2023

M. Bruno DEMILLY, Maire de la commune de Campagne-lès-Guines

Courrier ou le contributeur signale son constat des points d'anomalies du dossier d'enquête et plus précisément dans le document "Règlement écrit modifié" d'une part, et d'autre part il évoque les points de divergences qu'il a constaté entre les écrits dans les documents et les engagements pris en comité de pilotage sur les règles d'implantation des constructions avec marge d'isolement."

Voir courrier après la retranscription du CE :



Monsieur Bruno DEMILLY
Maire de Campagne-lès-Guines
871 rue Principale
62340 Campagne-lès-Guines

Service A.D.S.
Reçu le
04 JAN. 2023
Communauté de Communes
Pays d'Opale

Le 4 janvier 2022

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Communauté de communes Pays d'Opale
9, avenue de La Libération
62340 GUINES

Objet : modification du PLUi – Enquête publique

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par courrier en date du 4 juillet 2022, la communauté de communes Pays d'Opale a pu communiquer aux communes l'ensemble du dossier de modification du PLUi. A cet égard, j'ai pu relever certains points qui mériteraient d'être rectifiés après enquête publique. Ces rectifications sont mineures, et respectent les objectifs assignés à cette procédure de modification.

**Page 11** : Sous l'article 4.B, il conviendrait d'ajouter une phrase précisant qu'il faut également se reporter aux divers arrêtés de mise à jour du PLUi qui amendent en continu le document de planification.

**Page 13** : S'agissant de l'aléa retrait-gonflement des argiles, il conviendrait de supprimer la mention selon laquelle la carte du BRGM est visible au plan de zonage

**Page 13** : sur le PPRi pieds de coteaux de wateringues, indiquer qu'il a été approuvé le 25 mars 2022.

**Page 44** : Il subsiste une référence au PAPAG sous l'article 1 de la zone UB

**Page 128** : *« Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative ».*

Il avait été convenu en comité de pilotage de retenir un retrait de **3** mètres

**Page 186** : Il avait été convenu en comité de pilotage de revoir l'implantation des constructions avec marge d'isolement. Il convient d'harmoniser avec l'écriture des zones UA UB UD 1AU 1AUh 2 AU :

*« Lorsque la hauteur maximale de la construction projetée (mesurée au plus près de la limite séparative) est supérieure à 3 mètres, la construction s'implantera avec un retrait minimal de 2 mètres de la limite séparative.*

*Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres, la construction peut s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.*

*L'ensemble des dispositions ci-dessus (A. et B.) ne s'appliquent pas :*

*- aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.*

*- aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.*

***Observations de M. le Maire de la commune de Campagne-lès-Guines,***
***À la lecture du document « notice explicative » :***

- ***Page 11*** *: Sous l'article 4.B, il conviendrait d'ajouter une phrase précisant qu'il faut également se reporter aux divers arrêtés de mise à jour du PLUi qui amendent en continu le document de planification,*
- ***Page 13*** *: S'agissant de l'aléa retrait-gonflement des argiles, il conviendrait de supprimer la mention selon laquelle la carte du BRGM est visible au plan de zonage,*
- ***Page 13*** *: sur le PPRi pieds de coteaux de wateringues, indiquer qu'il a été approuvé le 25 mars 2022,*
- ***Page 44*** *: il subsiste une référence au PAPAG sous l'article 1 de la zone UB,*
- ***Page 128*** *: « Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative ».* ***Il avait été convenu en comité de pilotage de retenir un retrait de 3 mètres***

- ***Page 186*** *: **Il avait été convenu en comité de pilotage de revoir l'implantation des constructions avec marge d'isolement**. Il convient d'harmoniser avec l'écriture des zones UA, UB, UD, 1AU, 1AUh, 2 AU,*
  *-« Lorsque la hauteur maximale de la construction projetée (mesurée au plus près de la limite séparative) est supérieure à 3 mètres, la construction s'implantera avec un retrait minimal de 2 mètres de la limite séparative.*
  *-Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres, la construction peut s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.*

  *L'ensemble des dispositions ci-dessus (A. et B.) ne s'appliquent pas :*
  *-Aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.*
  *-Aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.*
  *-Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.*
  *-Aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif et aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.*

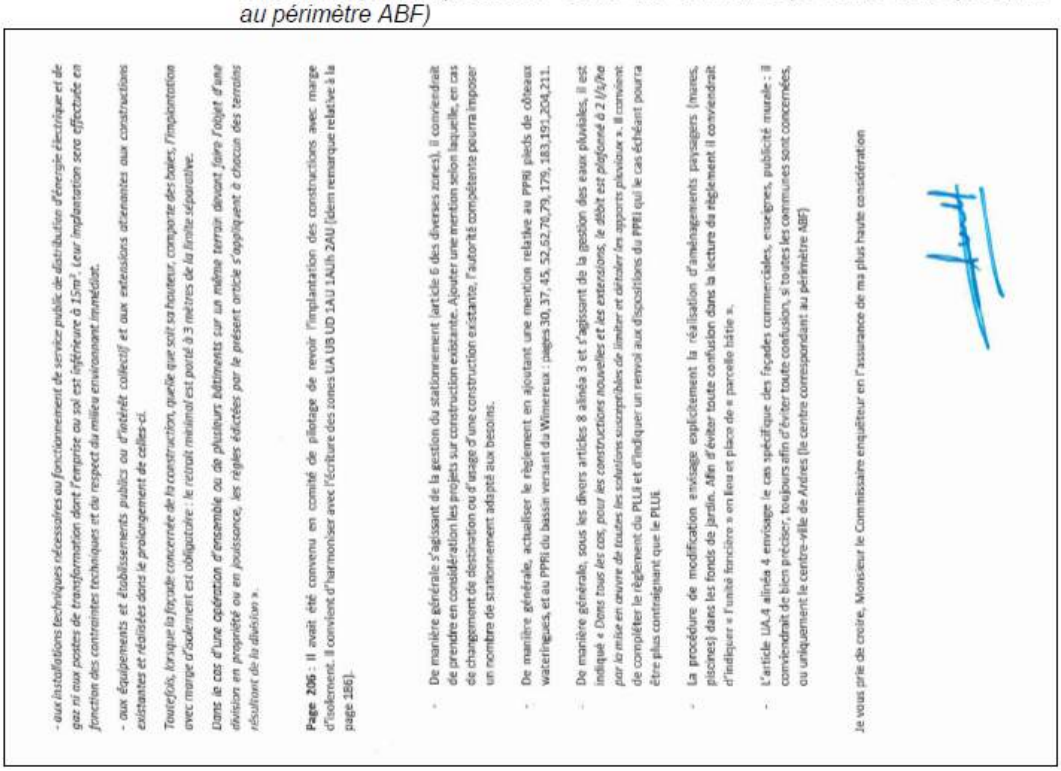
  *Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 3 mètres de la limite séparative.*

  *Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division ».*

- ***Page 206*** *: Il avait été convenu en comité de pilotage de revoir l'implantation des constructions avec marge d'isolement. Il convient d'harmoniser avec l'écriture des zones UA, UB, UD, 1AU, 1AUh, 2AU, (idem remarque relative à la page 186).*

  ***De manière générale***
  - ***Gérer le stationnement*** *(article 6 des diverses zones), il conviendrait de prendre en considération les projets sur construction existante. Ajouter une mention selon laquelle, en cas de changement de destination ou d'usage d'une construction existante, l'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins.*
  - ***Actualiser le règlement*** *en ajoutant une mention relative au PPRi pieds de côteaux wateringues, et au PPRi du bassin versant du Wimereux : pages 30, 37, 45, 52,62,70,79, 179, 183,191,204,211.*
  - ***Gérer les eaux pluviales****, il est indiqué divers articles 8 alinéa 3 « Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est plafonné à 2 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et détaler les apports pluviaux ». Il convient de compléter le règlement du PLUi et d'indiquer un renvoi aux dispositions du PPRi qui le cas échéant pourra être plus contraignant que le PLUi.*
  - ***Formuler*** *: La procédure de modification envisage explicitement la réalisation d'aménagements paysagers (mares, piscines) dans les fonds de jardin. Afin d'éviter toute confusion dans la lecture du règlement il conviendrait d'indiquer « l'unité foncière » en lieu et place de « parcelle bâtie ».*

- ***Formuler*** *: L'article UA.4. Alinéa 4 envisage le cas spécifique des façades commerciales, enseignes, publicité murale : il conviendrait de bien préciser, toujours afin d'éviter toute confusion, si toutes les communes sont concernées, ou uniquement le centre-ville de Ardres (le centre correspondant au périmètre ABF)*



- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.
- aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif et aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 3 mètres de la limite séparative.

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division ».

**Page 206** : Il avait été convenu en comité de pilotage de revoir l'implantation des constructions avec marge d'isolement. Il convient d'harmoniser avec l'écriture des zones UA UB UD 1AU 1AUh 2AU (idem remarque relative à la page 186).

- De manière générale s'agissant de la gestion du stationnement (article 6 des diverses zones), il conviendrait de prendre en considération les projets sur construction existante. Ajouter une mention selon laquelle, en cas de changement de destination ou d'usage d'une construction existante, l'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins.
- De manière générale, actualiser le règlement en ajoutant une mention relative au PPRi pieds de coteaux wateringues, et au PPRi du bassin versant du Wimereux : pages 30, 37, 45, 52,62,70,79, 179, 183,191,204,211.
- De manière générale, sous les divers articles 8 alinéa 3 et s'agissant de la gestion des eaux pluviales, il est indiqué « *Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est plafonné à 2 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluvieux* ». Il convient de compléter le règlement du PLUi et d'indiquer un renvoi aux dispositions du PPRi qui le cas échéant pourra être plus contraignant que le PLUi
- La procédure de modification envisage explicitement la réalisation d'aménagements paysagers (mares, piscines) dans les fonds de jardin. Afin d'éviter toute confusion dans la lecture du règlement il conviendrait d'indiquer « *l'unité foncière* » en lieu et place de « *parcelle bâtie* ».
- L'article UA.4 alinéa 4 envisage le cas spécifique des façades commerciales, enseignes, publicité murale : il conviendrait de bien préciser, toujours afin d'éviter toute confusion, si toutes les communes sont concernées, ou uniquement le centre-ville de Ardres (le centre correspondant au périmètre ABF)

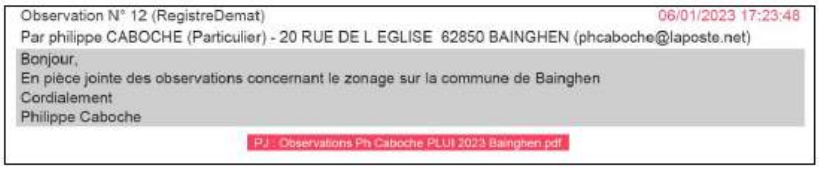
Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur en l'assurance de ma plus haute considération

**Réponse proposée par la CCPO aux observations précédentes de M. le** Maire de la commune de Campagne-lès-Guines,
Ces points avaient été abordés lors des travaux préparatoires (comité de pilotage) à la modification. Ils seront rectifiés avant approbation du PLUi

**Contribution n° 64 :**

12em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 03 Janvier 2023 -17h23- dans observation n°12)
Ce contributeur attire l'attention sur ses observations concernant le zonage sur la commune de Bainghen (cf. pièce jointe à l'observation n°12)

Philippe Caboche
Pièce jointe : Observations Ph Caboche PLUI 2023 Bainghen.pdf"



Observation N° 12 (RegistreDemat) 06/01/2023 17:23:48
Par philippe CABOCHE (Particulier) - 20 RUE DE L EGLISE 62850 BAINGHEN (phcaboche@laposte.net)
Bonjour,
En pièce jointe des observations concernant le zonage sur la commune de Bainghen
Cordialement
Philippe Caboche
PJ : Observations Ph Caboche PLUI 2023 Bainghen.pdf

La pièces jointe (Observations Ph Caboche PLUI 2023 Bainghen.pdf) et reprise dans l'**annexe 6**, néanmoins les observations de M. Caboche sont reformulées ci-après par le CE suivant l'interprétation qu'il en a pour :

- *Sa demande de précision du positionnement d'ouvrages publics*

- *Son inquiétude pour des terrains d'agréments et un chalet racheté par l'EPF pour le compte de la commune. Il évoque que l'achat de terrains à des prix compris entre 100 et 200 € du m2. Il estime que cela parait cher pour des espaces situés en zonage A, il évoque également la présence de caravanes sur ces espaces.*
- *Ses Interrogations du devenir des installations subventionnées en zone A.*
- *Demande une amélioration d'identification ou une explication pour ses constats :*

**Observations de M. Ph Caboche reformulées :**

- *Un château d'eau existant, une ou plusieurs mares (absents du zonage).*
- *Le surplomb d'une ligne THT ou l'implantation d'un pylône,*
- *La délimitation des habitations non agricoles, situées en blanc sur le plan de zonage en zone A. Ou se situe pour les « non agriculteur » la limite avec la zone A ?*
- *Les parcelles 261 et 264, sont boisées depuis la parcelle 191 jusqu'au Mouflon, l'ensemble serait du boisement ancien à l'exception de la 188.*
- *Les parcelles 377 et 58 sont boisées depuis plus de 30 ans.*
- *Les boisements en partie basse de la parcelle 40 et en partie haute des parcelles 50-51-52 ne sont pas représentées. Ceci efface la liaison entre les 3 massifs affichés en N Pourquoi ?*
- *Les haies séparatives des prairies cadastrées 59 et 60 sont assez larges pour être représentées alors que la haie représentée entre 40 et 255 n'existe pratiquement plus.*
- *Les parcelles 2, 3, 4, 8, 17, 102, 103, 104 (pour une superficie totale de 79 324 m2), ces parcelles seraient boisées depuis plus de 50 ans et 100 ans pour les parcelles 102, 103, 104. Pourquoi ces parcelles sont-elles classées en A ?*
- *Les parcelles 94-96 et 277 sont boisées depuis plus de 30 ans, pourquoi ces 51 949 m2 sont-ils représentés en A ?*
- *La partie inférieure de la parcelle 90 n'est pas représentée en boisé ou au moins en haie, pourquoi ?*
- *Idem pour la haie entre 265 et le chemin communal ?*
- *Les parcelles 323, 324, 433, 438, 439 et 454 sont classées en zone As sur fond blanc, pourquoi ?*
- *En amont et en aval de la zone As, les parcelles sont sur fond bleu comme noté dans la légende, s'agit-il d'une signification particulière ou simplement d'une erreur graphique ?*
- *La parcelle 288 est occupée par un réservoir « château d'eau en service » il y a lieu de le faire apparaître sur le plan de zonage ?*
- *Les parcelles 112-138-132 ainsi qu'une partie de la 144 (soit environ 50 000 m2) boisées depuis plusieurs d'années sont classés en zone A, Ces parcelles sont-elles toujours à usage agricole ?*

- *Souhaite un éclairage concernant l'action de l'EPF au lieudit « les érables » :*
  - *L'achat par l'l'EPF des parcelles agricoles au prix situé entre 100 et 200 € du m2, pour le compte de la commune ?*
  - *L'EPF va-t-il transférer ces biens à la commune de Bainghen au prix de la terre à labour ce qui expliquerait le classement en A ?*
  - *Le classement possible de ce site « singulier » en UH secteur urbain réservé aux équipements publics ?*
  - *Un projet de maison des associations (pour quelles associations ?) et des jardins partagés (pour combien d'occupants) est-ce une utilisation collective des lieux qui pourrait justifier l'attribution de nouvelles subventions ?*
  - *Est-il raisonnable de maintenir la représentation actuelle dans le plan de zonage. Au moins une parcelle « propriété privée » est toujours en vente.*
  - *Selon un élu, tout ce qui existe sur ces terrains serait en infraction avec le PLUI et devra être démonté, Qu'en est-il ?*
  - *Quel est le devenir des caravanes et mobil-homes sous responsabilité de la commune, qui par délégation de l'EPF gèrerait le foncier au quotidien, occupation en infraction avec le PLUI ? à quel titre sont-elles toujours en place ? constat de non-respect du PLUI !*

**Réponse proposée par la CCPO** aux observations précédentes pour éclaircissement :
La CCPO prend acte de cette contribution constructive et argumentée.
Elle servira à alimenter une future révision du PLUi.
Il est à noter que par courriel en date du 12 janvier 2023, Monsieur CABOCHE a tenu à préciser qu'il y avait une erreur dans les prix d'achat par l'EPF des parcelles agricoles : il faut entendre « entre 10 et 20 € du m² » :

4. **Suppression de réserves foncières,**
   1 contribution a été déposée sur le site du « RegistreDemat.fr »,

**Contribution n° 55 :**

8em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 03 Janvier 2023 -16h54- dans observation n°8)
Ce contributeur déclare être propriétaire indivision d'une part et d'autre part cesser prochainement sn activité pour cause de retraite.

- ~~Il désigne les parcelles (AD01, 02, 03, 04, 05, 05, ainsi que AD112, 113, 114, ZD10,) situées dans le centre du village de Campagne les Guînes comme étant à ses yeux une zone stratégique (triangle mairie école salle des fêtes stade).~~ **Cette requête est prise en compte dans l'annexe 3,**
- **Il conteste : la zone NV n°1.3** Il conteste : la zone NV n°1.3, la réserve foncière à ses yeux est injustifiée, il constate un accroissement qui grève la parcelle AD01, passant de 2100m2 dans lePLUIn°1 à 4525m2 aujourd'hui,

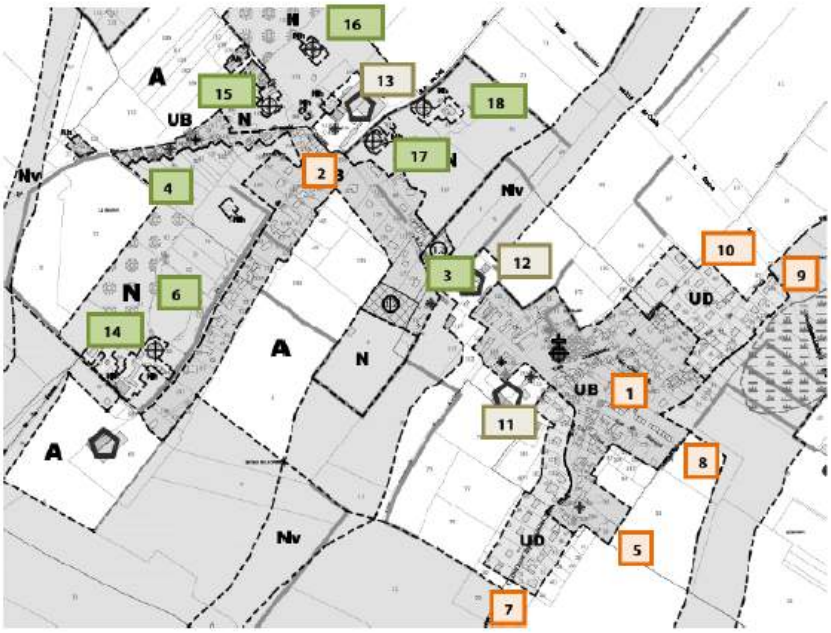
~~Il souhaite le classement de tout ou partie de ces parcelles en zone urbanisable en phase avec les futurs projets (cf. : ferme Trouille à Guînes),~~

Observation N° 8 (RegistreDemat) 03/01/2023 07:56:03
Par claude hamerel (Particulier) - 2 rue du chateau 62910 moringhem (claude.hamerel@orange.fr)
je suis propriétaire indivis et exploitant sur le départ en retraite de parcelles situées en plein centre du village de Campagne les guines:
AD01,02,03,04,05,05,
AD112,113,114,ZD10,
une zone très stratégique et trés convoitée:le triangle mairie école-salle des fêtes-stade.
je conteste la zone NV systématiquement élargie dès lors qu'il s'agit d'une propriété Hamerel;10mètres le long du fossé suffisent amplement.
je conteste aussi la réserve foncière injustifiée n°1.3 pour 4525m2sur AD01 (2100m2 dans le PLUIn°1)
je réclame donc le classement de tout ou partie de ces parcelles en zone urbannisable en phase avec les futurs projets(cf:ferme Trouille à guines)

**Réponse proposée par la CCPO :**
La procédure de modification ne permet pas d'accorder des droits à bâtir supplémentaires.
Les parcelles en question constituent de vastes ensembles cohérents de terres agricoles
.
Par ailleurs, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

L'emplacement reservé 1.3 est au bénéfice de la commune, en vue de la réalisation d'un espace public / stationnement. Il est complétement justifié par la présence de la salle des fêtes communale qui ne dispose pas d'un stationnement suffisant :

Le zonage Nv est appliqué de manière indifférenciée sur le territoire de la CCPO.
L'enjeu du fond de vallon à préserver est bien repris dans le rapport de présentation :




**Campagne-les Guines / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1**

***Enveloppe de la zone UB : deux entités urbanisées (1.2.) séparées par un fond de vallon à préserver (gestion des eaux pluviales (3.))***

- profondeur étendue / réduite
  - préservation du cœur d'îlot paysager « parc » : **4.**
  - intégration des projets engagés : **5.**
- exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres : identité paysagère – notion de parc : **6.**

***Enveloppe de la zone UD : urbanisation en extension de la zone urbaine organisée autour de l'église et des équipements scolaires***

- fin de l'urbanisation aux dernières constructions : **7.8.9.10.**

***Exclusion des exploitations agricoles des zones urbaines : création d'encart A : 11.12.13.***

***Les châteaux de Campagne-les - Guînes*** identifiés en habitat isolé au sein d'un parc paysagé (Nh) : **14.15.16.17.18.**

Page **13** sur **13** EP N° E22000104/59 **PV Clôture d'enquête - annexe n° 3**

## L.3. Annexe 4 - mémoire en réponse MO avec commentaires CE

# Annexe n° 4

**Questions et explications complémentaires sur le contenu des dossiers :**

Le CE fait part de ses remarques sur :

**1) Le document n°3 « programmation d'Orientations et d'Actions (POA) ainsi que Opérations Aménagements Programmés (OAP) » :**

Ce document est indiqué comme étant modifié en date de juin 2022 alors que le support est daté du 26 septembre 2019 comme l'atteste le tampon de « reçu à la Sous-Préfecture de Calais le 4 octobre 2019 »,
Sur la page de garde le texte en rouge « **Document modifié – procédure de modification de droit commun – juin 2022** » informe que cet opus n°3 du PLUi v2 fait l'objet de certains ajustements. Toutefois dans ce document il eut été pertinent de mettre plus en valeur (tant dans le sommaire que dans le corps du document) par un repérage les modifications apportées, idem pour le PAPAG devenu OAP du secteur 6 « ferme Trouille », ainsi que pour l'OAP secteur 7 « ancien abattoir » rue André Flahaut,

**Réponse proposée par la CCPO :**
Effectivement, dans un légitime souci de visibilité et de compréhension, les éléments modifiés seront mieux identifiables dans le document qui sera approuvé.

**2) le document n°5 « Règlement » :**

Ce document comme le précédent fait référence au dossier d'origine du PLUiv2, et ne met pas suffisamment en valeur les articles modifiés ;
Il est également à noter que la lecture par comparaison du « Règlement » avec le chapitre « VI les modifications », de la « notice explicative » et le « Tableau synthèse du règlement » suscite quelques remarques :

**a. Cohérences entre les trois écritures :**

1. **Zone 1AU article 3, point 2** la « notice explicative » (page 42) fait référence à : « *Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté* ***à 3 mètres*** *de la limite séparative.* » écriture conforme au « Tableau synthèse du règlement » (page 6) ne correspond pas au « Règlement » (page 128) point 2B de l'article évoqué supra ou « *le retrait est porté à* ***4 mètres*** »

2. **Zone UD article 4, point 4** « notice explicative » (page 56) fait référence à « *En sus, pour les constructions existantes du centre de la ville de Ardres (le centre correspondant au périmètre ABF) :*» écriture ne correspondant pas au « Règlement » (page 68) de l'article évoqué supra ou « *En sus, sur la ville de Ardres : »*

**Réponse proposée par la CCPO :**
1. Il s'agit d'un oubli dans le règlement écrit. Il faut bien entendre « 3 mètres ». Ce point est d'ailleurs en lien avec les contributions 14, 15, et 57. Cela sera corrigé lors de l'approbation de la modification.
2. Il s'agit d'un oubli dans le règlement écrit. Ce point est d'ailleurs en lien avec la contribution 57. Cela sera corrigé lors de l'approbation de la modification

b. **Cohérences d'interprétation,**
Certains articles posent question dans leurs interprétations :

1. **Zone A article 1, point 2** le « Tableau synthèse du règlement » (page 1) fait référence à une modification du « Règlement » (page 181) portant sur :
*« -Lorsqu'il n'existe pas de construction à usage d'habitation sur l'exploitation : le nombre de construction nouvelle à usage d'habitation est limité à une par exploitation. Toutefois, la création d'habitations supplémentaires nécessaire à l'activité est possible au travers du changement de destination et de la réhabilitation des constructions existantes.*
*-Lorsqu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur l'exploitation : la création d'habitations supplémentaires nécessaire à l'activité est possible au travers du changement de destination et de la réhabilitation des constructions existantes.* »
**Ces deux alinéas suggèrent** un accroissement permissif de logement dans un secteur Agricole ou ce type d'expansion est proscrit au sens du SCOT de Calais,

   **Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?
   **Réponse proposée par la CCPO :**
   Ce point est en lien avec l'avis émis par la Chambre d'Agriculture, en tant que Personne Publique Associée. Cette écriture n'a pas vocation à permettre « plus » de construction. La nouvelle écriture vient juste préciser la règle selon qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur le site.
   Car il convient malgré tout de cadrer les possibilités de réaliser des maisons d'habitation en zone agricole.

2. **Zone UA article 3, point 1** le « Tableau synthèse du règlement » (page 3) fait référence à une modification du « Règlement » (page 46) portant sur :
*« Aux annexes à la construction principale sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres. (Mesurés au faitage)* »
**Cet alinéa suggère** un accroissement de hauteur de 3 à 5m,
**Réponse proposée par la CCPO :**
La hauteur des annexes autorisées en fond de jardin a été jugée insuffisante, car il était difficile de réaliser une toiture à 2 versants avec une pente adaptée. C'est pourquoi en zone urbaine la hauteur maximale des annexes est fixée à 5 mètres.

3. **Zone UA article 3, point 2 alinéas A et B** le « Tableau synthèse du règlement » (page 3) fait référence à une modification du « Règlement » (page 31) ou cet article serait apparemment un ajout de nouvelles prescriptions, cela mérite une meilleure mise en valeur d'information du public dans le projet de modifications du Règlement ou à défaut dans la « notice explicative ».
**Réponse proposée par la CCPO :**
Effectivement, dans un légitime souci de visibilité et de compréhension, les éléments modifiés seront mieux identifiables dans le document qui sera approuvé.

4. **Zone UB article 3, point 2** le « Tableau synthèse du règlement » (page 4) fait référence à une modification du « Règlement » (page 46) ou cet article serait apparemment un ajout de nouvelles prescriptions, cela mérite une meilleure

mise en valeur d'information du public dans le projet de modifications du Règlement ou à défaut dans la « notice explicative ».
**Réponse proposée par la CCPO :**
Effectivement, dans un légitime souci de visibilité et de compréhension, les éléments modifiés seront mieux identifiables dans le document qui sera approuvé.

5. **Zone UD article 3, point 2 alinéas A et B** le « Tableau synthèse du règlement » (page 5) fait référence à une modification du « Règlement » (page 63) ou cet article serait apparemment un ajout de nouvelles prescriptions, cela mérite une meilleure mise en valeur d'information du public dans le projet de modifications du Règlement ou à défaut dans la « notice explicative ».
**Réponse proposée par la CCPO :**
Effectivement, dans un légitime souci de visibilité et de compréhension, les éléments modifiés seront mieux identifiables dans le document qui sera approuvé

6. **Zone AU article 3, point 2 alinéas A et B** le « Tableau synthèse du règlement » (page 6) fait référence à une modification du « Règlement » (page 127) ou cet article serait apparemment un ajout de nouvelles prescriptions, cela mérite une meilleure mise en valeur d'information du public dans le projet de modifications du Règlement ou à défaut dans la « notices explicative ».
**Réponse proposée par la CCPO :**
Effectivement, dans un légitime souci de visibilité et de compréhension, les éléments modifiés seront mieux identifiables dans le document qui sera approuvé

7. **Zone AU article 3, point 5** le « Tableau synthèse du règlement » (page 8) fait référence à une modification du « Règlement » (page 129) portant sur :
« *La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant aménagement. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires…ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs……*
*Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...).* »
**Cet alinéa suggère** un accroissement permissif de hauteur des constructions sans cohérence avec l'environnement proche et pouvant contraindre les voisins à la privation du droit à l'ensoleillement, cas des panneaux solaires (exemple un pan de panneaux solaires incliné à 40dgr de hauteur supérieure à 1 m voir 5-6 m implanté en toiture terrasse), cas des silos de grande hauteur,

**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?
**Réponse proposée par la CCPO :**
La CCPO prend bonne note de cette remarque pertinente. Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification.

8. **Zones UA, UB, UE, UH, 1AUh, 2AU article 4, point 5** le « Tableau synthèse du règlement » (page 9) fait référence à une modification du « Règlement » (page 37, 52, 70, 92, 155, 168) portant sur :

*« La hauteur des clôtures sur rue, sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.*
*En zone UA et UB : La hauteur des clôtures sur rue, ne doivent pas dépasser 1,6 mètre de hauteur. Toutefois en zone UA, la hauteur pourra être de 2 mètres quand cela correspond au paysage de rue. En zone UD : La hauteur des clôtures sur rue, ne doivent pas dépasser 1,4 mètre de hauteur.*
*….*
*Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours. À l'angle des voies, sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70m pour la partie opaque. »*

**Le premier alinéa suggère** une restriction dans la modulation de hauteur des clôtures tant sur rue qu'en séparation entre propriétés. Cette règle pourrait contraindre les occupants à une privation d'intimité notamment pour ceux dont les habitations sont dotées de larges baies et ou ceux qui disposent d'une terrasse en façade

**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante pour protéger l'intimité ?
**Réponse proposée par la CCPO :**
La CCPO prend bonne note de cette remarque pertinente. Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification.

**Le second alinéa suggère** la mise à disposition d'espace pour le dégagement de visibilité aux carrefours, même si la prescription semble de bon sens, elle contraint fortement les occupants au même titre que le précédent alinéa d'une part et d'autre part pour la conservation et l'entretien des haies arbustives,
Par ailleurs cet article étant générique, il ne s'adapte pas à des configurations de la largeur d'assiette des voiries et leurs dépendances ni de la signalisation « code de la route » (priorité à droite, balise, stop),

**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante **?**
**Réponse proposée par la CCPO :**
La CCPO prend bonne note de cette remarque pertinente, qui pose par ailleurs la question de la portée effective de cette disposition du règlement écrit. Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification.

9. **Zones 1AUh article 4, point 5** le « Tableau synthèse du règlement » (page 9) fait référence à une modification du « Règlement » (page 133) portant sur :
*« Les murets de soutènement seront autorisés, selon le dénivelé du terrain naturel, sur une hauteur maximale de 60 cm. »*
**Cet alinéa suggère** une restriction dans la modulation de hauteur des soutènements tant sur rue qu'en séparation entre propriétés. Cette règle pourrait contraindre les maitres d'ouvrages et futurs occupants à une forte restriction d'aménagement de l'unité foncière notamment pour sa desserte, pour ses voies et allées carrossables privées ainsi que pour d'éventuels accès au stationnement de véhicules en sous-sol d'une part, et d'autre part pour les professionnels la réalisation de fosse de déchargement de camion.

**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?
**Réponse proposée par la CCPO :**
La CCPO prend bonne note de cette remarque pertinente. Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification.

10. **Zones UA, UB, UD article 4, point 3** le « Tableau synthèse du règlement » (page 10) fait référence à une modification du « Règlement » (page 34, 50, 68) portant sur :
« Les toitures doivent rester ou être à versants. Elles se composeront au minimum de deux versants. La pente des versants sera comprise entre 35° et 60°. Toutefois, les toitures du type « mansard » ne sont pas concernées par cette règle »
**Cet alinéa suggère** une restriction dans la modulation de pente des toitures du type « mansard ». Cette notion de non application vise t'elle l'ensemble du volume de la toiture ou seulement la partie comprise entre la semelle ou l'égout et la ligne de bris ?

**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?
**Réponse proposée par la CCPO :**
La CCPO prend bonne note de cette remarque pertinente, relative à la commune d'Ardres. Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification.

11. **Zones UA, article 6, point 1** le « Tableau synthèse du règlement » (page 11) fait référence à une modification du « Règlement » (page 38) portant sur :
*« **Sur toutes les communes sauf Guînes** : … :*
*- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,*
*- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.*

***Constructions à usage d'habitation** :*
*Nombre d'emplacements minimum :*
*- Pour les constructions à usage habitation : à partir du 2ème logement réalisé par unité foncière, le projet devra présenter un nombre de places de stationnement adapté au projet et selon l'implantation de ce dernier au regard des aires de stationnement existantes sur le domaine public à moins de 50 mètres- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement par logement.*

***Sur la commune de Guînes** … :*
*- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,*
*- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres. »*

**Ces alinéas suggèrent** une privatisation du domaine public entrainant une restriction d'usage des parcs de stationnement ouvert à l'ensemble de la population. La concession étant une des modalités de la Délégation de Service

Public, il semble pertinent à ce stade de ces prescriptions d'afficher les modalités de gestion « DSP » aux futurs prompteurs ainsi qu'à la population.

**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?
**Réponse proposée par la CCPO :**
Le souhait des élus a été de pouvoir distinguer la problématique de gestion du stationnement sur la ville de Guînes de celle des autres communes de la CCPO. À Guînes, il s'agit de pouvoir limiter la division des habitations du cœur de ville en plusieurs petits logements. Ce souhait est cohérent avec le PADD du PLUi qui ambitionne d'améliorer la gestion du stationnement aux abords de l'hyper centre de Guînes.
Sur les autres communes, à l'inverse, pour favoriser la réhabilitation des demeures des centres-villes et villages il convient que le stationnement ne constitue pas un frein.

12. **Zones At et Nt, article 3, point 2**
Une ambiguïté dans la recherché des articles est à lever en effet sauf dans l'article A.1 et N.1, il n'est pas fait allusion à la notion de At et Nt dans les différents points évoqués dans le « Tableau synthèse du règlement » (page 13) fait référence à une modification du « Règlement » (page 186, 206),

**Question du CE** : face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?
**Réponse proposée par la CCPO :**
Effectivement, en pages 186 et 206 du règlement écrit, il y aura une correction à apporter avant approbation de la modification. Cette remarque est en lien avec la contribution n°57

13. **Zones At et Nt, article 3, point 5** le « Tableau synthèse du règlement » (page 13) fait référence à une modification du « Règlement » (page 187, 207) portant sur :
*« Pour les habitations à usage de loisirs :*
*La hauteur maximale de la construction, mesurée au faîtage, est fixée à 5 mètres Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, sa hauteur – à l'égout des couvertures comme au faîtage - doit être sensiblement identique à celle de la construction voisine soit la plus haute, soit la plus basse. »*

**Ces alinéas suggèrent** une restriction dans la nature même des « *constructions insolites en zone agricole et naturelle à vocation touristique* » la hauteur limitée à 5m (sous-entendu depuis le sol naturel) réduit la possibilité d'implantation de cabane dans les arbres notamment dans le cadre d'un parcours type « accrobranche ».

**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?
**Réponse proposée par la CCPO :**
La modification du règlement prévoit explicitement la possibilité de réaliser une cabane dans les arbres.
Selon une réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité publiée dans le JO Sénat du 31/12/2015 - page 3661 :

*« Au regard de la réglementation applicable en matière d'activité de camping et d'hébergements de loisirs, les « cabanes dans les arbres » sont assimilables à la catégorie des habitations légères de loisirs (HLL) et suivent de ce fait leur régime juridique (réponse ministérielle aux questions écrites n° 07189 Sénat et n° 41210 Assemblée nationale). Il en résulte que ces « cabanes » peuvent être installées dans les arbres d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, de certains villages de vacances ou encore de certaines dépendances des maisons familiales de vacances. Ces installations sont dispensées de formalité dès lors que leur surface de plancher est inférieure ou égale à 35mètres carrés. En revanche, si elles présentent une surface de plancher supérieure, une déclaration préalable est exigée. À l'instar des HLL, en dehors des quatre lieux d'implantations susvisés (terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs, certains villages de vacances, certaines dépendances des maisons familiales de vacances), en tant que constructions, les « cabanes dans les arbres » sont soumises au droit commun des constructions, c'est-à-dire : déclaration préalable entre 5 et 20 m2 de surface de plancher et permis de construire au-dessus de 20 m2 de surface de plancher, conformément aux dispositions des articles R. 421-1, R. 421-2, R. 421-8-2 et R. 421-9 du code de l'urbanisme ».*

Cela pose la question des modalités pratiques de calcul de la hauteur de ces constructions en surplomb. Le règlement écrit, dans sa rédaction actuelle, prend comme point de repère le terrain naturel avant travaux.
Le lexique national d'urbanisme considère que « *la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande* ».
La notion de terrain naturel est plus difficile à déterminer car non définie par le PLUI et n'est pas traitée par le code de l'urbanisme.
Sans doute faut-il pouvoir imaginer que l'arbre, support de la cabane, puisse constituer le terrain naturel.
Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification.

14. **Zones At et Nt, article 3, point 6** le « Tableau synthèse du règlement » (page 14) fait référence à une modification du « Règlement » (page 188, 208) portant sur :
« …
*- 40 % pour les constructions à usage d'habitat de loisirs (calculé à la parcelle).*
»
**Cet alinéa suggère** une restriction à la parcelle, est-il question de la parcelle cadastrale ou de l'unité foncière ?

**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?
**Réponse proposée par la CCPO :**
Il est bien question de la parcelle cadastrale. La plupart des parcelles sont de petites unités

15. **Zones At et Nt, article 4, point 4** le « Tableau synthèse du règlement » (page 14) fait référence à une modification du « Règlement » (page 190, 210) portant sur :
*« Pour les constructions à usage d'habitation de loisirs :*
*Il n'est pas fixé de matériaux pour les toitures.*
*Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, cette dernière devra s'intégrer et s'harmoniser avec les constructions environnantes.*
*»*
**Cet alinéa suggère** un arbitrage qu'en est-il exactement ?

**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?
**Réponse proposée par la CCPO :**
La notion d'harmonie est effectivement assez subjective par définition. Elle pose bien souvent des difficultés d'appréciation en termes d'instruction des autorisations d'urbanisme car il arrive que le projet soit envisagé au sein d'un secteur où les toitures environnantes présentent de multiples formes et couleurs. Une réflexion pourra s'engager, en concertation avec les élus, pour préciser ce point avant approbation de la modification.

16. **Zones N, article 1, point 2** le « Tableau synthèse du règlement » (page 15) fait référence à une modification du « Règlement » (page 202) portant sur :
*« **13. L'extension des constructions existantes** à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à usage d'activités économiques et/ou touristiques (existantes ou suite à un changement de destination), sous réserve que l'extension ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à date d'approbation du PLUI.*
*»*
**Cet alinéa** parait difficile à interpréter, un exemple pourrait aider à sa lecture.

**Question du CE :** face à ce constat la MO imagine-t-elle un aménagement voire un encadrement plus précis de cet article afin d'être plus explicite et rassurante ?
**Réponse proposée par la CCPO :**
Cette disposition sera supprimée car selon les dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ».

Le code ne permet pas de telles extensions pour les projets usage d'activités économiques e/ou touristiques

Ce point avait été soulevé par la DDTM dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées.
C'est pour donner suite à cette remarque qu'un projet de STECAL a été délimité sur la commune de Campagne les Guines.

## L.4. Annexe 5 - mémoire en réponse MO avec commentaires CE

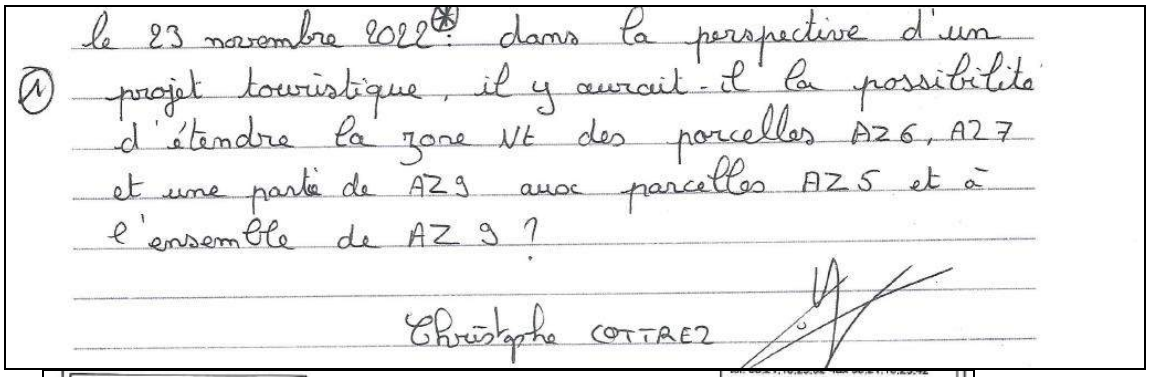
**Observations et ou avis des contributeurs, hors sujet de la présente enquête sur les thèmes suivants :**

Ces observations et ou avis des contributeurs hors sujet, sont soumis au Maitre d'Ouvrage pour d'éventuelles positions individualisées, les réponses de la MO seront annexées au rapport d'enquête en tant que confirmation de lecture par la CCPO,

**Contribution n° 1 :**

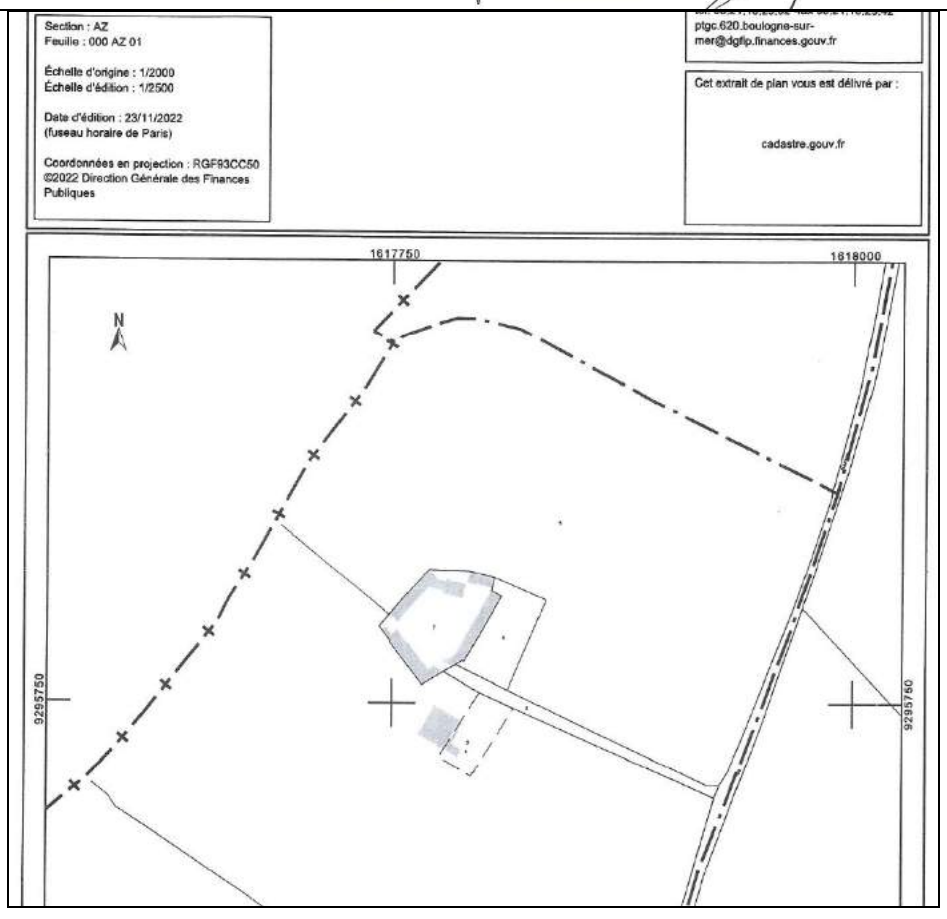
PERMANENCE n°01 le 23/11/2022 (9h à 12h10) en Mairie de GUINES

Le premier contributeur a fait d'une demande de classification de zonage des parcelles AZ 5, 6, 7, 8, 9, en vue de pourvoir accueillir des résidences de loisirs.



le 23 novembre 2022 dans la perspective d'un projet touristique, il y aurait-il la possibilité d'étendre la zone Nt des parcelles AZ 6, AZ 7 et une partie de AZ 9 aux parcelles AZ 5 et à l'ensemble de AZ 9 ?

Christophe COTTREZ



**Réponse proposée par la CCPO :**

Schématiquement, cette extension de zonage se matérialiserait ainsi :

Le rapport de présentation du PLUi (justifications) identifie le site :

**6. Activité touristique isolée**

L'activité équestre en frange de la forêt de Guînes est identifiée en Nes et correspond au périmètre de l'activité en place (bâtiments et carrière

Cette requête peut s'analyser comme une demande de mise en place d'un STECAL (secteurs de taille et capacité d'accueil limitées).

Deux difficultés :

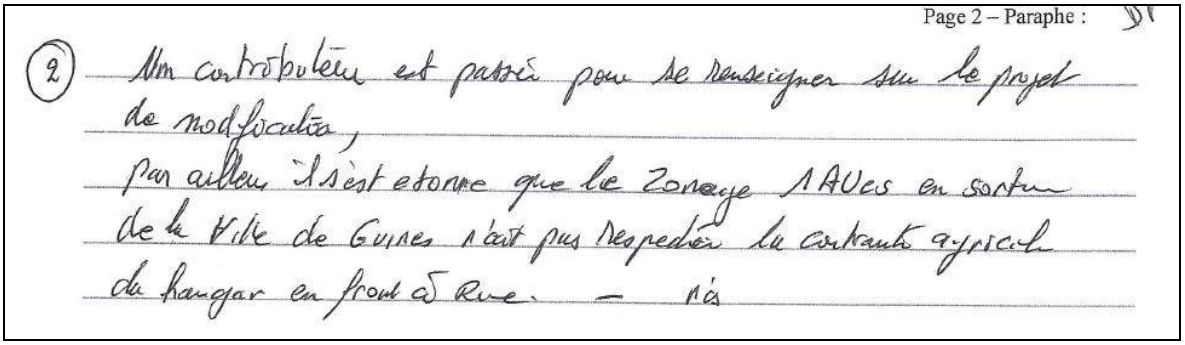
- La mise en place de ce STECAL n'a pas été explicitement prévu parmi les objectifs assignés à cette procédure de modification
- Les régles qui régissent les modifications d'un PLUi après enquête publique

Toutefois, le PLUi étant un document évolutif, cette requête sera inscrite dans le tableau de suivi des points à envisager lors d'une future révision.

**Contribution n° 2 :**

PERMANENCE n°01 le 23/11/2022 (9h à 12h10) en Mairie de GUINES

Le second contributeur (oral) cultivateur non propriétaire s'est étonné que la parcelle de son métayage a perdu son statut agricole, elle est classée en 1AUes alors qu'un hangar agricole est toujours efficient.

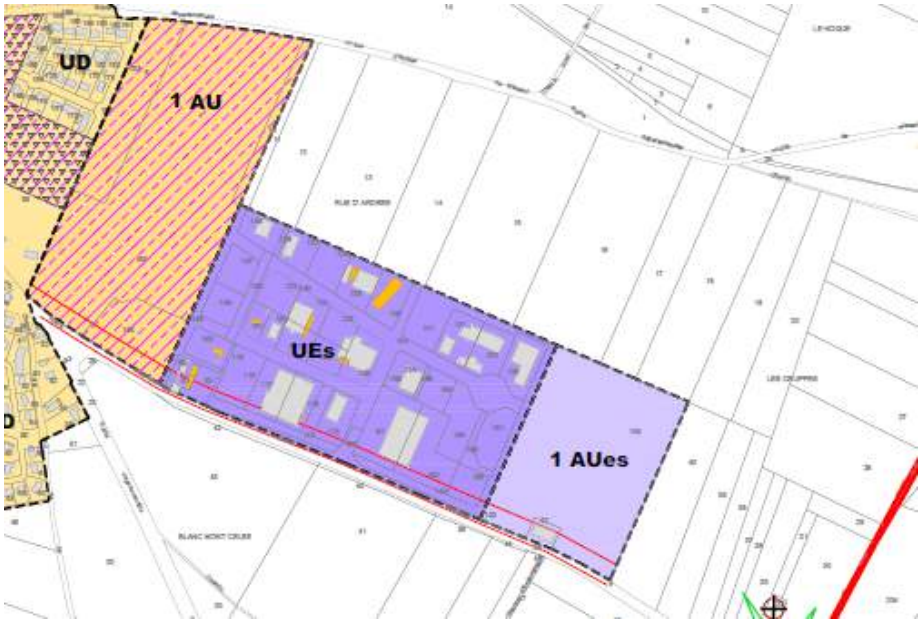


Page 2 – Paraphe :

(2) Mm contributeur est passé pour se renseigner sur le projet de modification,
par ailleurs il s'est etonné que le zonage 1AUes en sortie de la Ville de Guines n'ait pas respecté le contours agricole du hangar en front de Rue. — NS

**Réponse proposée par la CCPO :**

Ce zonage correspond à l'extension future de la zone d'activités :




Ce zonage est justifié dans le rapport de présentation du PLUi (partie « justifications ») :

- Classement en UEs et 1AUes des zones économiques : le seuil minimal des commerces autorisés est relevé à 500m² au regard de la fragilité du commerce de centre ville

-

**Contribution n° 5 :**

Courier en date du 25/11/2022 Andres

Mme Emilienne FASQUEL-LEMAIRE,
Rue d'en haut 02260 SOMMERON
Sollicite le classement en zone constructible de la parcelle A 602 rue du milieu Andres,
À ce titre ce contributeur fait référence à différentes pièces dont des certificats d'urbanisme de 2013"

**Madame Fasquel Lemaire Emilienne**
**Rue d'en haut, Sommeron, 02 260.**

**Sommeron, le 25/11/2 022**

**à**

**Monsieur le Président de la**
**Communauté de communes**
**Pays d'Opale**

**Monsieur le Président,**

**Je sollicite de votre part, que ma parcelle cadastrée A 602, située rue du milieu à Andres, soit à nouveau classée en trois façades terrain à bâtir (comme c'était le cas jusqu'en 2 015).**

**Ce terrain était classé constructible (Certificat d'urbanisme renouvelé le 20 septembre 2 013 pour trois constructions (A :dossier n°CUb 062 031 13 00020 ; B : dossier n°CUb 062 031 13 00021 et C : dossier n°CUb 062 031 13 00022).**

**Ce terrain a été pourvu de trois branchements à l'assainissement collectif, à nos frais, sur le conseil de Madame le Maire d'Andres R.M.Guillemant, lors des travaux d'assainissement et de remise en parfait état de la rue du milieu, afin de ne plus dégrader celle-ci par de futurs travaux de branchement.**

**Cette parcelle A602 n'a jamais été inondée et est entourée de maisons de part et d'autre; d'ailleurs toute la rue est bordée de maisons. Des constructions récentes ont été réalisées plus en bas de la rue près de l'intersection avec la rue de la plate-rivière. Cette parcelle forme « une dent creuse ».**

**Espérant une réponse favorable, je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments respectueux.**

Fasquel

**Réponse proposée par la CCPO :**

La procédure de modification n'a pas vocation à accorder des droits à bâtir supplémentaires.
De plus les Certificats d'Urbanisme opérationnels ne sont plus créateurs de droit.
Enfin la parcelle est un élément constitutif d'un vaste ensemble naturel cohérent :

Son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

**Contribution n° 6 :**

Courier en date du 25/11/2022 Andres

Mme Jacqueline FASQUEL,
425, rue de la plate-rivière, 62340 ANDRES
Sollicite le classement en zone constructible de la parcelle A 617 rue du milieu Andres,
À ce titre ce contributeur fait référence à différentes pièces dont des certificats d'urbanisme de 2013"

**Madame Vve Lemaire Jacqueline**
**et ses enfants**
**425, rue de la plate-rivière, Andres, 62 340**

**Andres, le 25/11/2 022**

**à**

**Monsieur le Président de la**
**Communauté de communes**
**Pays d'Opale**

**Monsieur le Président,**

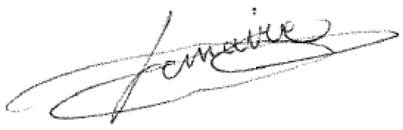
**Nous sollicitons de votre part, que notre parcelle cadastrée A 617, située rue du milieu à Andres, soit à nouveau classée en deux façades terrain à bâtir (comme c'était le cas jusqu'en 2 015).**

**Ce terrain était classé constructible (Certificat d'urbanisme renouvelé le 4 septembre2 013 pour deux constructions (A :dossier n°CUb 062 031 13 00017 et B : dossier n°CUb 0620031013000018).**

**Ce terrain a été pourvu de deux branchements à l'assainissement collectif, à nos frais, sur le conseil de Madame le Maire d'Andres R.M.Guillemant, lors des travaux d'assainissement et de remise en parfait état de la rue du milieu, afin de ne plus dégrader celle-ci par de futurs travaux de branchement.**

**Cette parcelle A 617 n'a jamais été inondée et est entourée de maisons de part et d'autre; d'ailleurs toute la rue est bordée de maisons. Des constructions récentes ont été réalisées plus en bas de la rue près de l'intersection avec la rue de la plate-rivière. Cette parcelle forme « une dent creuse ».**

**Espérant une réponse favorable, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments respectueux.**



**Réponse proposée par la CCPO :**

La procédure de modification n'a pas vocation à accorder des droits à bâtir supplémentaires.
De plus les Certificats d'Urbanisme opérationnels ne sont plus créateurs de droit.
En outre la parcelle est un élément constitutif d'un vaste ensemble naturel cohérent :

**Son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et** agricoles.

**Contribution n° 7 :**

Courier en date du 26/11/2022 Hermelinghen

Mme Marie-Thérèse DUMONT-COSTEUX,
49, rue du Fort, 62610, BALINGHEN
Sollicite le classement en zone constructible des parcelles C 37, 38, 39, 41, 180, situé respectivement sur les rues du Hurtevent pour les deux premières, de Hardinghen pour la troisième et quatrième, et du Ventu pour la dernière,

**Madame Dumont Costeux Marie-Thérèse**
**49, rue du Fort**
**BALINGHEM, 62 610**

**Balinghem, le 26/11/2 022**

**à**

**Monsieur le Président de la**
**Communauté de communes**
**Pays d'Opale**

**Monsieur le Président,**

**Je suis propriétaire à Hermelinghen des parcelles cadastrées :**

**C180, de 1 790 m², route du Ventu en centre du village, accessible par un chemin communal ;**

**C37, de 2 530 m², rue du Hurtevent ;**

**C38, de 4 560 m², rue du Hurtevent ;**

**C39, de 3 220 m², route d'Hardinghem**

**C41, de 4 845 m², route d'Hardinghem**

**Les terrains voisins des miens sont construits.**

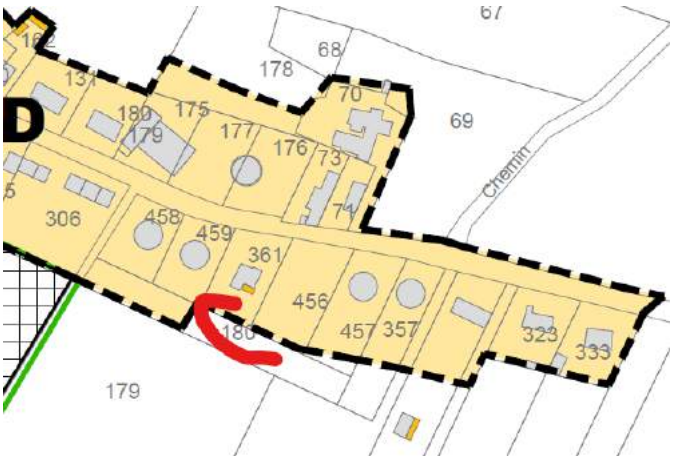
**Je sollicite donc, de votre part, qu'une ou plusieurs de ces parcelles puissent être classées en en façade en zone constructible.**

**Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.**

Mme Dumont

**Réponse proposée par la CCPO :**

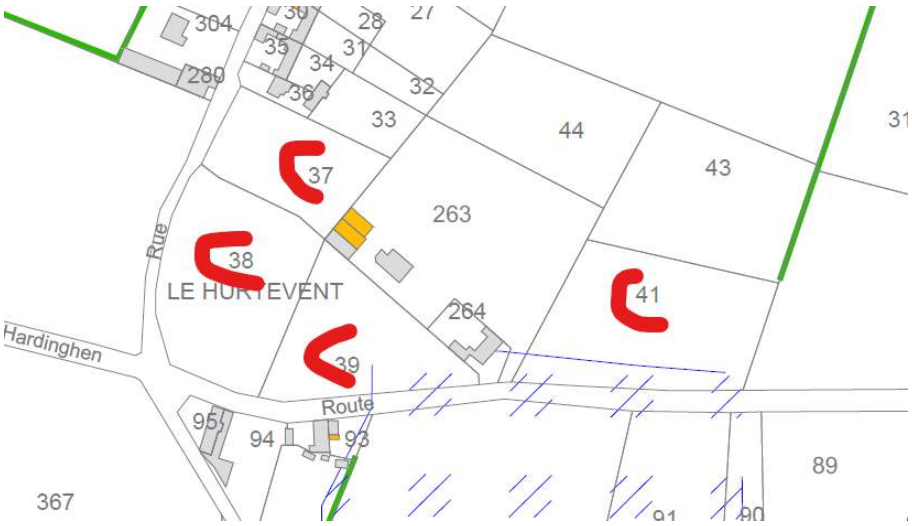
La procédure de modification ne permet pas




d'accorder des droits à bâtir.

Pour autant, le zonage actuel de C 180 pose question car la parcelle est en partie en zone U (derrière les parcelles 458 et 459) et en zone A (derrière les parcelles 361 456 et 457) alors que la situation de terrain est identique.
Dans une future révision, il s'agira de réévaluer le zonage sur ce secteur de la commune

En revanche, pour les parcelles C 37, C 38, C39, C 41, il s'agit à l'évidence de vaste ensemble cohérent de terres agricoles.



Son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

**Contribution n° 9 :**

Courier en date du 25/11/2022 Balinghem

Mme Marie-Thérèse DUMONT & Filles, Indivision DUMONT
49, rue du Fort, 62610, BALINGHEN
Sollicite le classement en zone constructible de la parcelle A 1028 et 1029 rue du marais commune de Balinghem,
À ce titre ce contributeur fait référence à différentes pièces dont des certificats d'urbanisme de 2017."

**Madame Dumont M.T. et ses filles**
**Indivision Dumont**
**49, rue du Fort, Balinghem, 62 610**

**Balinghem, le 25/11/2 022**

**à**

**Monsieur le Président de la**
**Communauté de communes**
**Pays d'Opale**

**Monsieur le Président,**

**Nous sollicitons de votre part, que les parcelles cadastrées A 1 028 et A 1 029, situées rue du marais à Balinghem, soient à nouveau classées en façade terrain à bâtir (comme c'était le cas jusqu'en 2 017). Ces deux terrains étaient classés constructibles (bornage fait par BPH Ardres, Certificat d'urbanisme en 2 011 lors de la donation-partage de notre mère Me Dumont).**

**Ces parcelles n'ont jamais été inondées et sont entourées de maisons de part et d'autre ainsi qu'en face ; d'ailleurs toute la rue est bordée de maisons. Il y a actuellement une maison en construction, plus bas dans cette rue. Ces parcelles forment « une dent creuse ».**

**Espérant une réponse favorable, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments respectueux.**

**Indivision DUMONT**

Mme Dumont

**Réponse proposée par la CCPO :**

La procédure de modification ne permet pas d'accorder des droits à bâtir supplémentaires.
Les certificats d'urbanisme sont trop anciens pour être encore créateurs de droits.
Les parcelles forment un vaste ensemble cohérent de terres agricoles :

De plus, le rapport de présentation du PLUi (partie justifications) prevoit explicitement d'exclure de la zone U les « dents creuses » de plus de 40 mètres de long.

Enfin, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

**Contribution n° 10 :**

Courier en date du 28/11/2022 Balinghem

Mme Nathalie DEVRIENT-DUMONT,
96 rue Bomble, 62610, BALINGHEN
Sollicite le classement en zone constructible de la parcelle A 1027 rue du marais commune de Balinghem,
À ce titre ce contributeur fait référence à différentes pièces dont des certificats d'urbanisme de 2017."

Mme DEVRIENDT DUMONT Nathalie

96 rue Bomble

62610 BALINGHEM

A Monsieur le Président de la
Communauté de communes
Pays d'Opale

Balinghem, le 28 novembre 2022

Monsieur le Président,

Je sollicite de votre part, que ma parcelle cadastrée Section A N°1027 (surface 1588 m2), située Rue du Marais à Balinghem, soit à nouveau classée en façade terrain à bâtir (comme c'était le cas jusqu'en 2017).

Ce terrain était classé constructible. Il a été borné par BPH Ardres, certificat d'urbanisme en 2011 lors de la donation-partage de ma mère Me Dumont. Un puisard tout à l'égout pour l'assainissement collectif, a été réalisé à mes frais en vue d'une construction.

Cette parcelle n'a jamais été inondée et est entourée de maisons de part et d'autre. Des constructions récentes (et même encore en cours) ont été réalisées sur toutes les parcelles touchant à la mienne (propriété de Mr Me Langlet Deboudt).

En espérant une réponse favorable, je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Mme DEVRIENDT Nathalie

**Réponse proposée par la CCPO :**

La procédure de modification ne permet pas d'accorder des droits à bâtir supplémentaires.
Les certificats d'urbanisme sont trop anciens pour être encore créateurs de droits.
La parcelle est un élèment constitutif d'un vaste ensemble cohérent de terres agricoles :

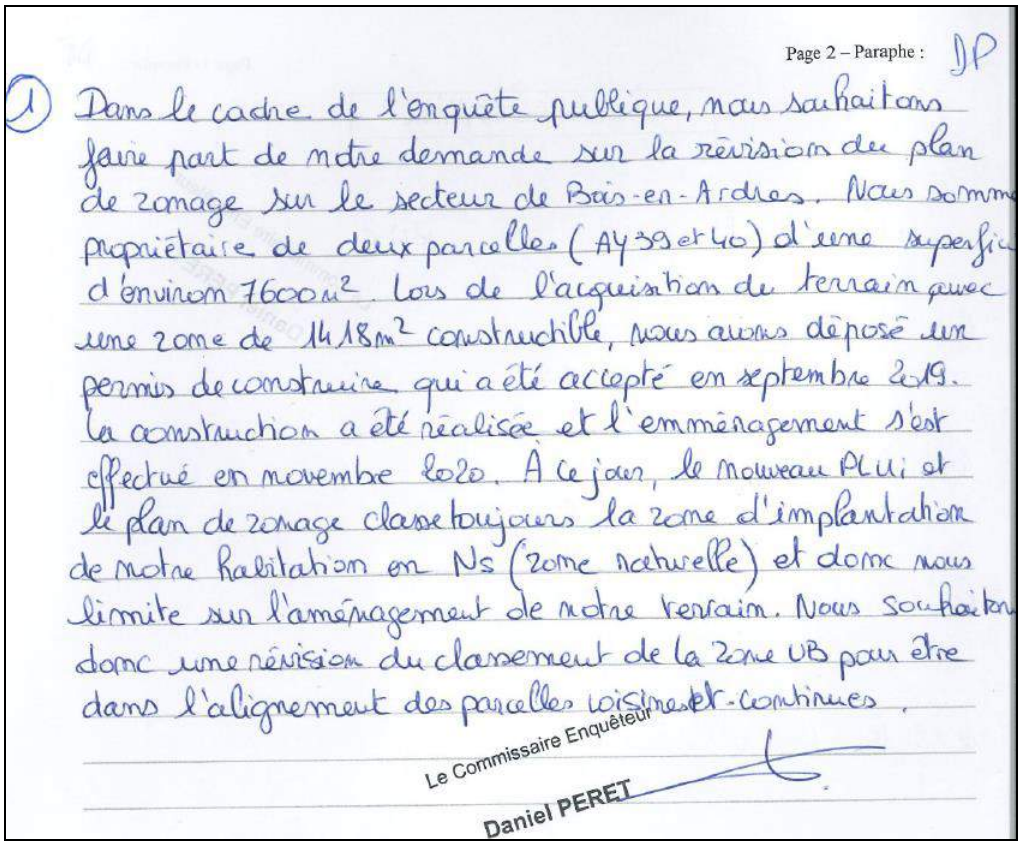
De plus, le rapport de présentation du PLUi (partie justifications) prevoit explicitement d'exclure de la zone U les « dents creuses » de plus de 40 mètres de long.

Enfin, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

**Contribution n° 11 :**

PERMANENCE n°02 le 01/12/2022 (8 H 45 à 12 H 10) en Mairie d'ARDRES

Le premier contributeur fait d'une demande de régularisation de zonage d'une partie de la parcelle AY 39 (bois en Ardres), qui accueille son pavillon dont le permis de construire a été accordé en 2019. Même si cette requête est hors champ de la présente enquête, le contributeur souhaite un changement de zonage passant de Ns à UB."



Page 2 – Paraphe : JP

(1) Dans le cadre de l'enquête publique, nous souhaitons faire part de notre demande sur la révision du plan de zonage sur le secteur de Bois-en-Ardres. Nous sommes propriétaire de deux parcelles (AY 39 et 40) d'une superficie d'environ 7600 m². Lors de l'acquisition du terrain avec une zone de 1418 m² constructible, nous avons déposé un permis de construire qui a été accepté en septembre 2019. La construction a été réalisée et l'emménagement s'est effectué en novembre 2020. À ce jour, le nouveau PLUi et le plan de zonage classe toujours la zone d'implantation de notre habitation en Ns (zone naturelle) et donc nous limite sur l'aménagement de notre terrain. Nous souhaitons donc une révision du classement de la zone UB pour être dans l'alignement des parcelles voisines et continues.

Le Commissaire Enquêteur

Daniel PERET

**Réponse proposée par la CCPO :**

La requête peut s'analyser comme une demande de mise en concordance entre le plan de zonage et la réalité du terrain. Sur ce dernier il existe bien une maison d'habitation :

Le terrain était identifié en zone UC dans le PLU d'Ardres. Un PC n° 062 038 19 00017 avait été délivré le 24 septembre 2019 (quelques jours avant l'approbation du PLUi v2)

Il s'agit donc de mettre en conformité le plan de zonage avec la réalité du terrain. Ce travail sera mené en concertation avec la commune. Il sera vérifié la sécurité juridique de cette modification, afin de demeurer d'une part dans le cadre précis d'une procédure de modification, et d'autre part dans le cadre des modifications apportées au document après enquête publique

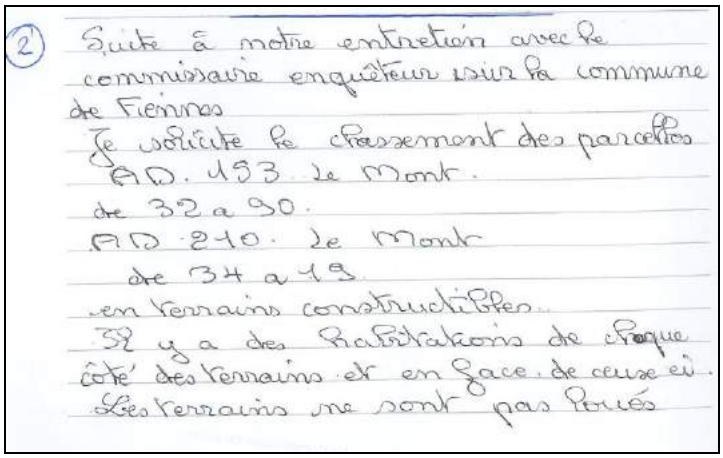
Le cas échéant, ce zonage devra se réaliser au regard de la surface artificialisée, et au regard de la méthodologie de désignation des zones U définie dans le rapport de présentation du PLUi.

A cet égard, il ne sera pas possible d'étendre le zonage U sur la parcelle 40

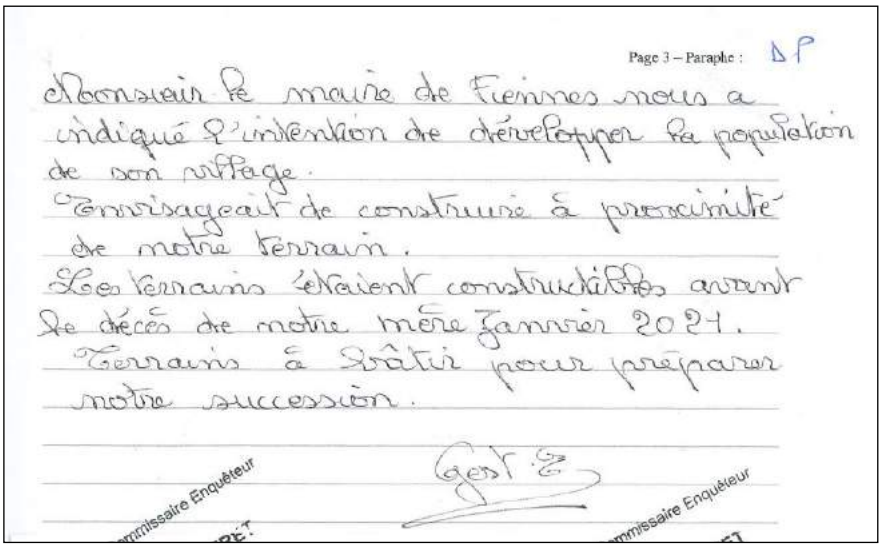
**Contribution n° 12 :**

PERMANENCE n°02 01/12/2022 (8 H 45 à 12 H 10) en Mairie d'ARDRES

Le second contributeur fait une demande de réouverture à l'urbanisme des parcelles AD 153 et 210 sur la commune de FIENNES telles qu'elles étaient classées avant 2019.



(2) Suite à notre entretien avec le commissaire enquêteur sur la commune de Fiennes
Je sollicite le classement des parcelles
AD. 153. Le Mont.
de 32 a 90.
AD 210. Le Mont
de 34 a 49.
en terrains constructibles.
Il y a des habitations de chaque côté des terrains et en face de ceux ci.
Les terrains ne sont pas isolés

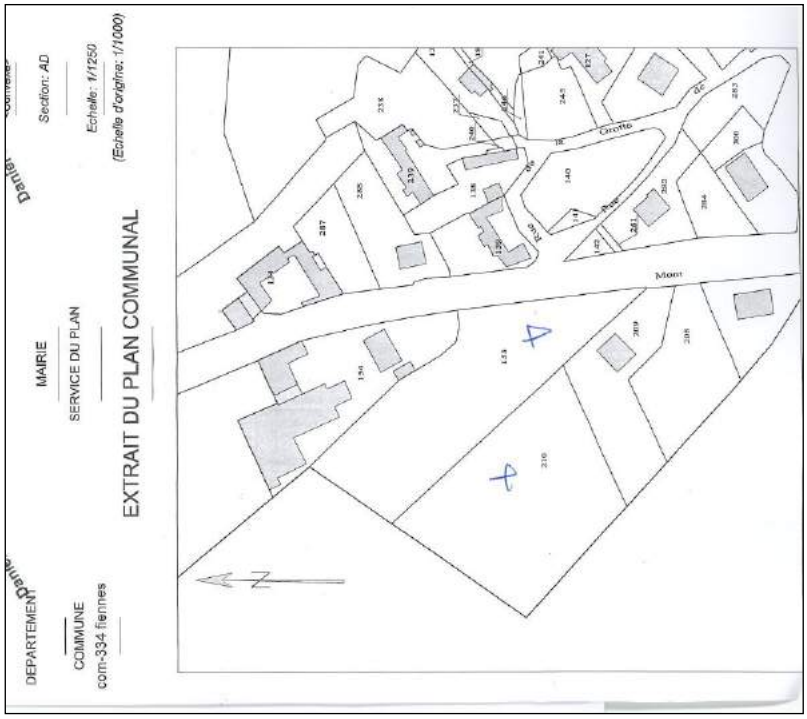


Page 3 – Paraphe : DP

Monsieur le maire de Fiennes nous a indiqué l'intention de développer la population de son village.
Envisageait de construire à proximité de notre terrain.
Les terrains étaient constructibles avant le décès de notre mère Janvier 2021.
Terrains à bâtir pour préparer notre succession.

Commissaire Enquêteur

Commissaire Enquêteur




**Réponse proposée par la CCPO :**

La procédure de modification ne permet pas d'accorder des droits à bâtir supplémentaires.
Les parcelles forment un vaste ensemble cohérent de terres agricoles :

De plus, le rapport de présentation du PLUi (partie justifications) prevoit explicitement que, sur le « Ventu », seules les constructions en continue, situées à l'est de la route départementale soient intégrées à la zone urbaine.

Par ailleurs, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

Enfin, Madame GEST avait été destinatrice d'un courrier en date du 20 septembre 2022, et lui expliquant que la procédure de modification ne permettrait pas d'accorder des droits à bâtir.

**Contribution n° 16 :**

3em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 3 décembre 2022 -18h05- dans observation n°3)

Ce contributeur est propriétaire de la parcelle ZA 81 sur la commune de Rodelinghem. Il ne comprend pas pourquoi cette parcelle est passée en zone agricole alors qu'auparavant elle était en zone constructible.
Il demande pourquoi n'a-t-elle pas été considérée comme une "dent creuse "

Mme BOUCLET
Par Marie Paule BOUCLET
Rue des croisettes 62610 Rodelinghem

Observation N° 3 (RegistreDemat) 03/12/2022 18:05:32
Par marie paule bouclet - rue des croisettes 62610 rodelinghem (ph.duchateau@orange.fr)
je suis propriétaire de la parcelle ZA 81 sur la commune de Rodelinghem. je ne comprends pas pourquoi cette parcelle est passé en zone agricole alors qu'avant il était reste en zone constructible. pourquoi n'a-t-elle pas été considéré comme une "dent creuse "
cordialement
mme bouclet

Appréciations CE

**Avis : Hors Sujet**

**Réponse proposée par la CCPO :**

La parcelle ZA 81 un élément constitutif d'un vaste ensemble cohérent de terres agricoles :

De plus, le rapport de présentation du PLUi (partie justifications) prévoit explicitement d'exclure de la zone U les « dents creuses » de plus de 40 mètres de long.

Par ailleurs, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

**Contribution n° 21 :**

4em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 8 décembre 2022 -07h06- dans observation n°4)

Par Barbamama (barbamama@gmx.fr)
Ce contributeur semble inquiet car un voisin va élever un conduit d'évacuation des gaz brûlés sur d'une hauteur de 2 m au-dessus d'une dépendance mitoyenne à son habitation (chalet en bois), de plus la hauteur totale dépendance et conduit de cheminée ne dépasseraient pas le pignon de sa maison.
Le contributeur craint que son voisin incinère l'ensemble de ses déchets du fait de la disparition prochaine de la collecte publique des déchets."

Observation N° 4 (Email) 08/12/2022 07:06:17
Par Barbamama (barbamama@gmx.fr)

Bonjour Madame, Monsieur,

Voilà, nous possédons une maison indépendante avec des voisins autour de nous.

Mon voisin ce vendredi 02 décembre 2022 m'a fait part qu'il allait construire dans ses dépendances une cheminée , d'après l'endroit qu'il m'a montré cela se situe près de notre chalet en bois qui est accolé au mur de sa dépendance nous avons également un arbre à même pas 2 m et surtout notre habitation.

Nous avons donc demander à ce monsieur de venir chez nous le lendemain le samedi 3 décembre, ce qu'il a fait pour lui demander plus d'explication sur la cheminée, en fait il veut faire une cheminée avec un conduit qui sortirai d'une hauteur de 2 m donc qui ne dépassera pas notre pignon de maison côté droit dans une dépendance, sans déclaration ni permis de construire il l'a affirmé. Donc sans ramonage non plus et avec risque d'incendie. Nous avons fait part de notre désaccord car nous avons nos chambres et celles des enfants juste proximité, notre abris de jardin en bois et de la végétation, et que nous ne souhaitions pas être enfumé dans tout notre terrain. Il faut savoir et je pense sincèrement que la cheminée est une excuse car à partir de janvier nous n'aurons plus les poubelles et je pense qu'il va y brûler tous ses déchets. De plus j'ai vu que pour la construction d'une cheminée qui est pour l'instant inexistante et donc qui implique une modification de la construction actuelle,qu'il fallait un certificat d'urbanisme car notre commune dispose d'un plan urbain d'urbanisme

Suite à notre conversation il a dit qu'il allait réfléchir pour faire autrement, donc je ne sais pas si nous devons attendre de ces nouvelles ou agir. En tout cas j'ai pris des photos qui démontrent bien qu'il n'y a pas de construction apparente à l'endroit désigné pour l'instant.

*Pouvez-vous nous informer quand aux règle qui existe pour tous ces soucis rencontr**é.*

*Je m'inquiète car j'ai vu que *

Le chauffage de bois est responsable de l'émission de polluants toxiques tels que :

* Les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP)
* Le benzène (C6H6), substance cancérigène
* Les oxydes d'azote
* Les particules fines / particules en suspension (PM 2.5)
* Le monoxyde de carbone (CO)
* Les composés organiques volatils (COV),

Ces polluants sont susceptibles de contribuer au développement de maladies cardiorespiratoires, de générer des cancers (du poumons notamment), des intoxications, des irritations…

Il faut savoir que nous avons des enfants et je suis inquiète pour leur santé et la nôtre.

Bien Cordialement

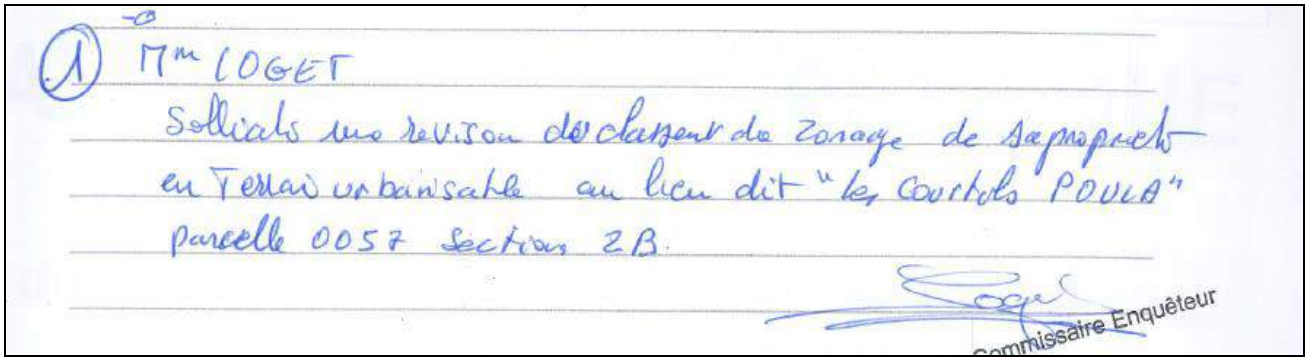
**Réponse proposée par la CCPO :**

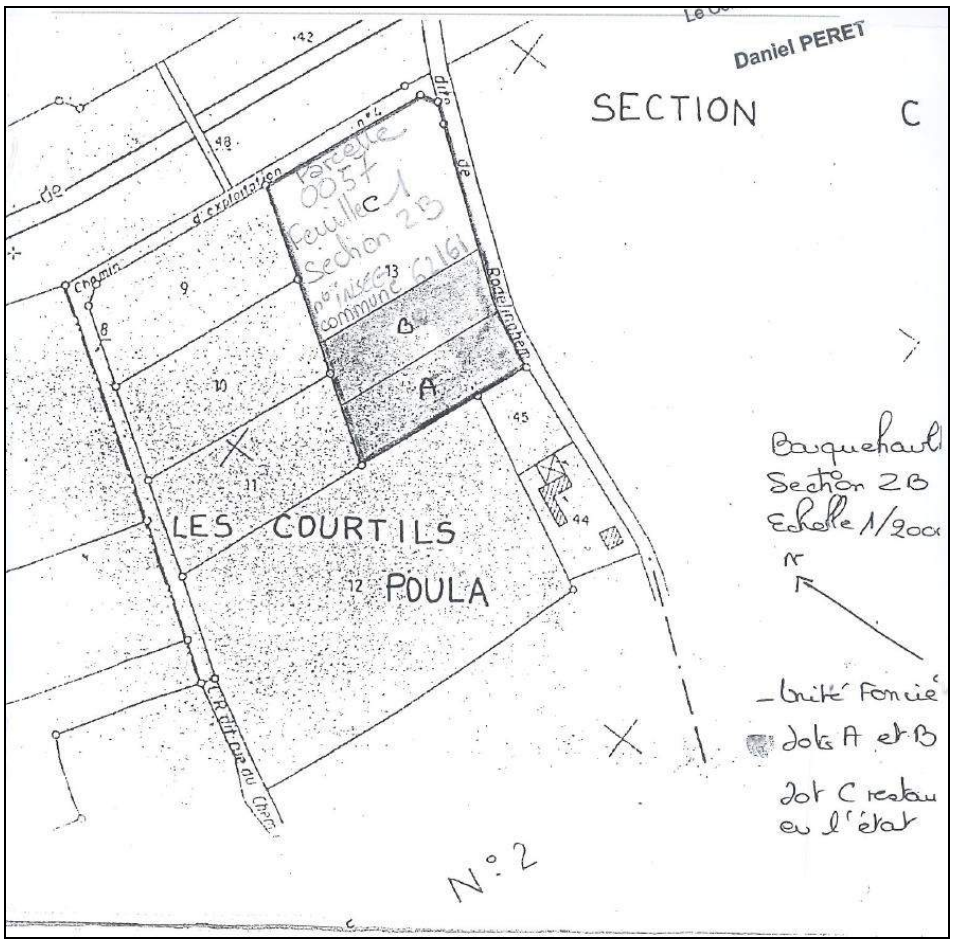
Cette requête se situe hors champ d'application de la procédure de modification du PLUi. La construction d'une cheminée ne suppose aucun formalisme préalable au titre du code de l'urbanisme. Ce litige relève, le cas échéant, du code civil.

**Contribution n° 25 :**

PERMANENCE n°03 le 14/12/2022 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES

Le premier contributeur Mme LOGET de LICQUES sollicite une révision de classement du zonage de la parcelle 0057 section 2B sur la commune de Bouquehault afin de l'ouvrir à l'urbanisation,"




**Réponse proposée par la CCPO :**

La procédure de modification ne permet pas d'accorder des droits à bâtir supplémentaires.

La parcelle ZB 0057 constitue un vaste ensemble cohérent de terres agricoles :

Par ailleurs, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

**Contribution n° 26 :**

PERMANENCE n°03 le 14/12/2022 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES

Le second contributeur M. LARUE de SANGHEN sollicite le reclassement hors zone agricole d'un siège d'exploitation agricole aujourd'hui désaffecté suite à sa cessation d'activité, les parcelles concernées sont E186 et 187, ce changement de destination a pour but de maintenir les occupants (retraités) dans leur résidence principale, il sollicite également que les parcelles E177 ainsi que la E 848 soient elles aussi ouvertes à l'urbanisation. "

**Réponse proposée par la CCPO :**

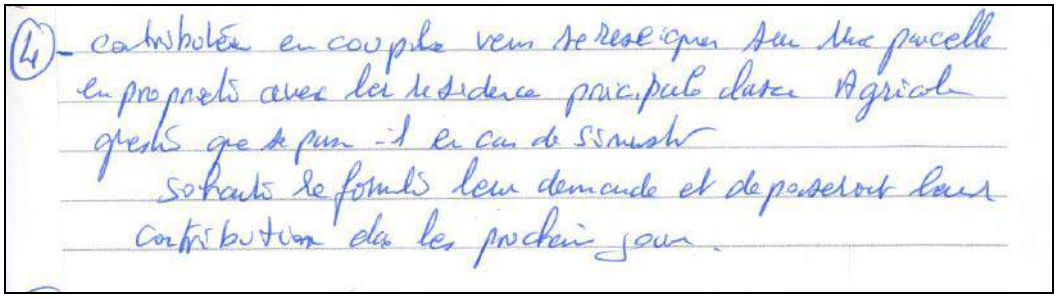
La procédure de modification ne permet pas d'accorder des droits à bâtir supplémentaires.

Pour autant, un PLUi est un document vivant, évolutif, qu'il convient de mettre en phase avec la réalité du terrain. La CCPO prend acte de la cessation de l'activité agricole. Le zonage de ce secteur pourra être réévalué lors d'une prochaine procédure de révision du PLUi

**Contribution n° 28 :**

PERMANENCE n°03 le 14/12/2022 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES

Le quatrième contributeur (resté anonyme) sollicite la régularisation de zonage de la parcelle qui accueille son pavillon (réalisé en 2013). Même si cette requête est hors champ de la présente enquête, le contributeur souhaite un changement de zonage afin d'avoir la certitude de réaliser une véranda ainsi que d'être en accord avec son assurance dommage ouvrage qui indemnise la reconstruction après sinistre. Il évoque déposer ultérieurement une contribution plus précise."




**Réponse proposée par la CCPO :**

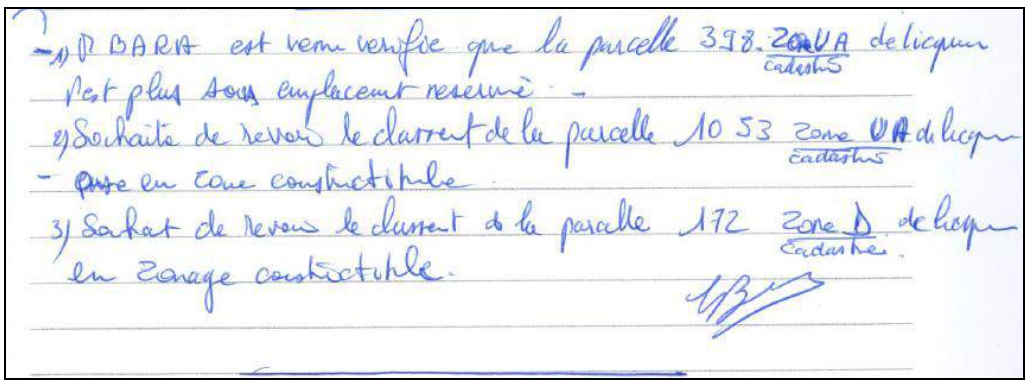
Même en zone A ou en zone N, le règlement du PLUi autorise les extensions de 40 m². Une véranda pourra être réalisable, sous conditions

L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme prévoit les conditions d'obtention d'une autorisation pour une reconstruction à l'identique :
« *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ».

**Contribution n° 30 :**

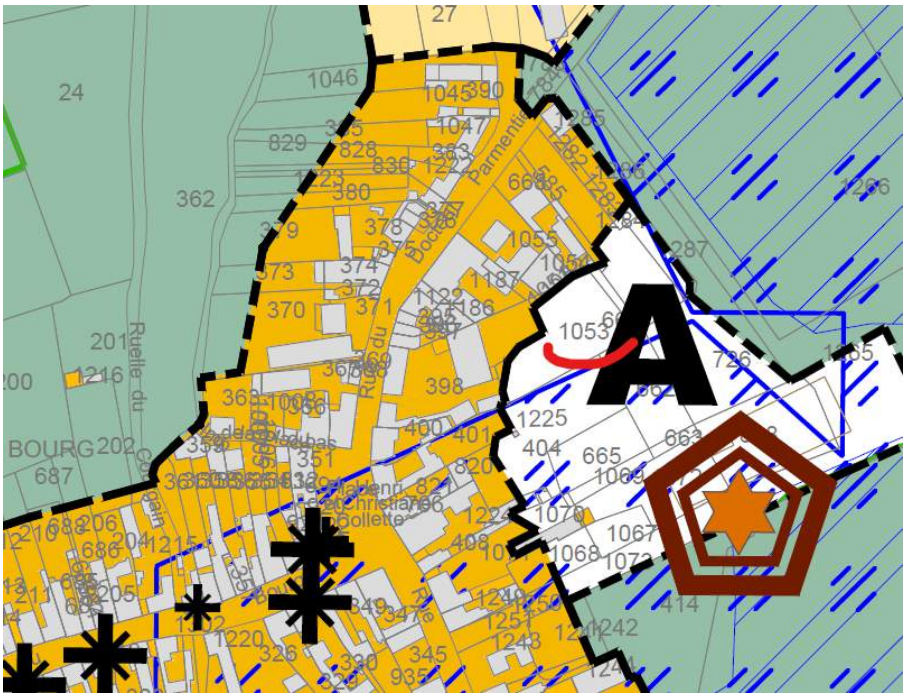
PERMANENCE n°03 le 14/12/2022 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES

Le sixième contributeur M. BARA de LICQUES est venu vérifier que sa propriété sur la commune de LICQUES n'est plus classée en zone « emplacement réservé » (parcelle section UA398), il sollicite l'ouverture à l'urbanisme des parcelles section UA1053 et section D172 sur la commune de LICQUES."

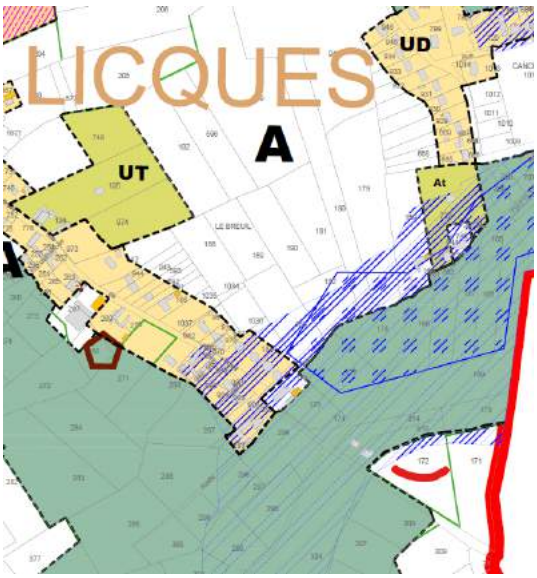


## Réponse proposée par la CCPO :

La parcelle E 398 ne comporte pas d'emplacement réservé




La procédure de modification n'a pas vocation à accorder des droits à bâtir supplémentaires. S'agissant de la parcelle 172, elle est un élément constitutif d'un vaste ensemble cohérent de terres agricoles :

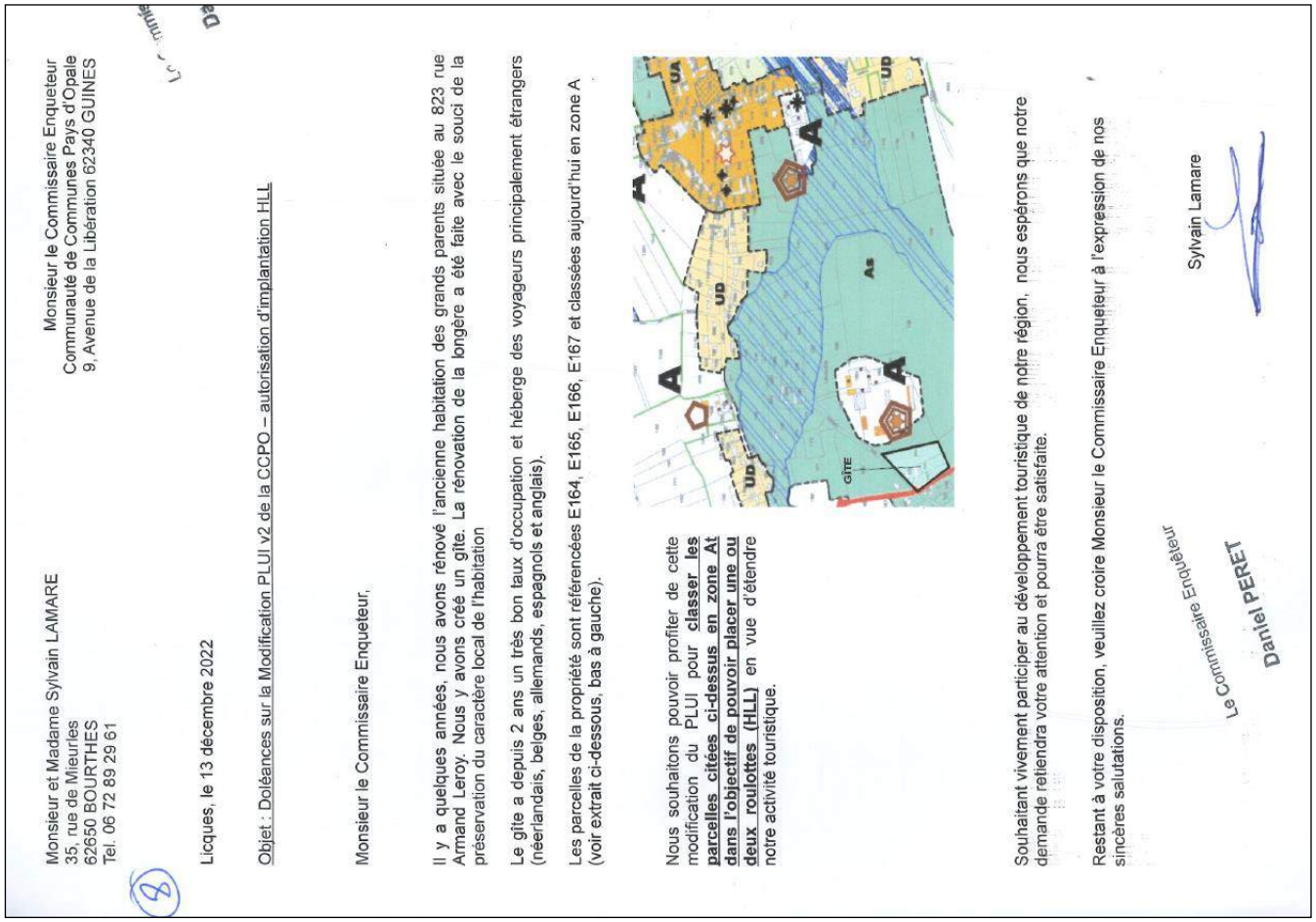



Son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

**Contribution n° 32 :**

PERMANENCE n°03 le 14/12/2022 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES

Le huitième contributeur M. et Mme LAMARE 35, rue de Meurles 62650 BOURTHES, Sollicitent un changement de classement de zonage de « A » en « At » sur la commune de LICQUES, cela concerne les parcelles section E 164, 165, 166, 167. Cette demande est conditionnée pour la poursuite d'une activité touristique existante du type « gite » et hébergements atypiques."



Monsieur et Madame Sylvain LAMARE
35, rue de Meurles
62650 BOURTHES
Tel. 06 72 89 29 61

Monsieur le Commissaire Enqueteur
Communauté de Communes Pays d'Opale
9, Avenue de la Libération 62340 GUINES

Licques, le 13 décembre 2022

Objet : Doléances sur la Modification PLUI v2 de la CCPO – autorisation d'implantation HLL

Monsieur le Commissaire Enqueteur,

Il y a quelques années, nous avons rénové l'ancienne habitation des grands parents située au 823 rue Armand Leroy. Nous y avons créé un gîte. La rénovation de la longère a été faite avec le souci de la préservation du caractère local de l'habitation

Le gîte a depuis 2 ans un très bon taux d'occupation et héberge des voyageurs principalement étrangers (néerlandais, belges, allemands, espagnols et anglais).

Les parcelles de la propriété sont référencées E164, E165, E166, E167 et classées aujourd'hui en zone A (voir extrait ci-dessous, bas à gauche).

Nous souhaitons pouvoir profiter de cette modification du PLUi pour **classer les parcelles citées ci-dessus en zone At dans l'objectif de pouvoir placer une ou deux roulottes (HLL)** en vue d'étendre notre activité touristique.

Souhaitant vivement participer au développement touristique de notre région, nous espérons que notre demande retiendra votre attention et pourra être satisfaite.

Restant à votre disposition, veuillez croire Monsieur le Commissaire Enqueteur à l'expression de nos sincères salutations.

Sylvain Lamare

Le Commissaire Enquêteur

Daniel PERET

**Réponse proposée par la CCPO :**

Cette requête peut s'analyser comme une demande de mise en place d'un STECAL (secteurs de taille et capacité d'accueil limitées).

Deux difficultés :

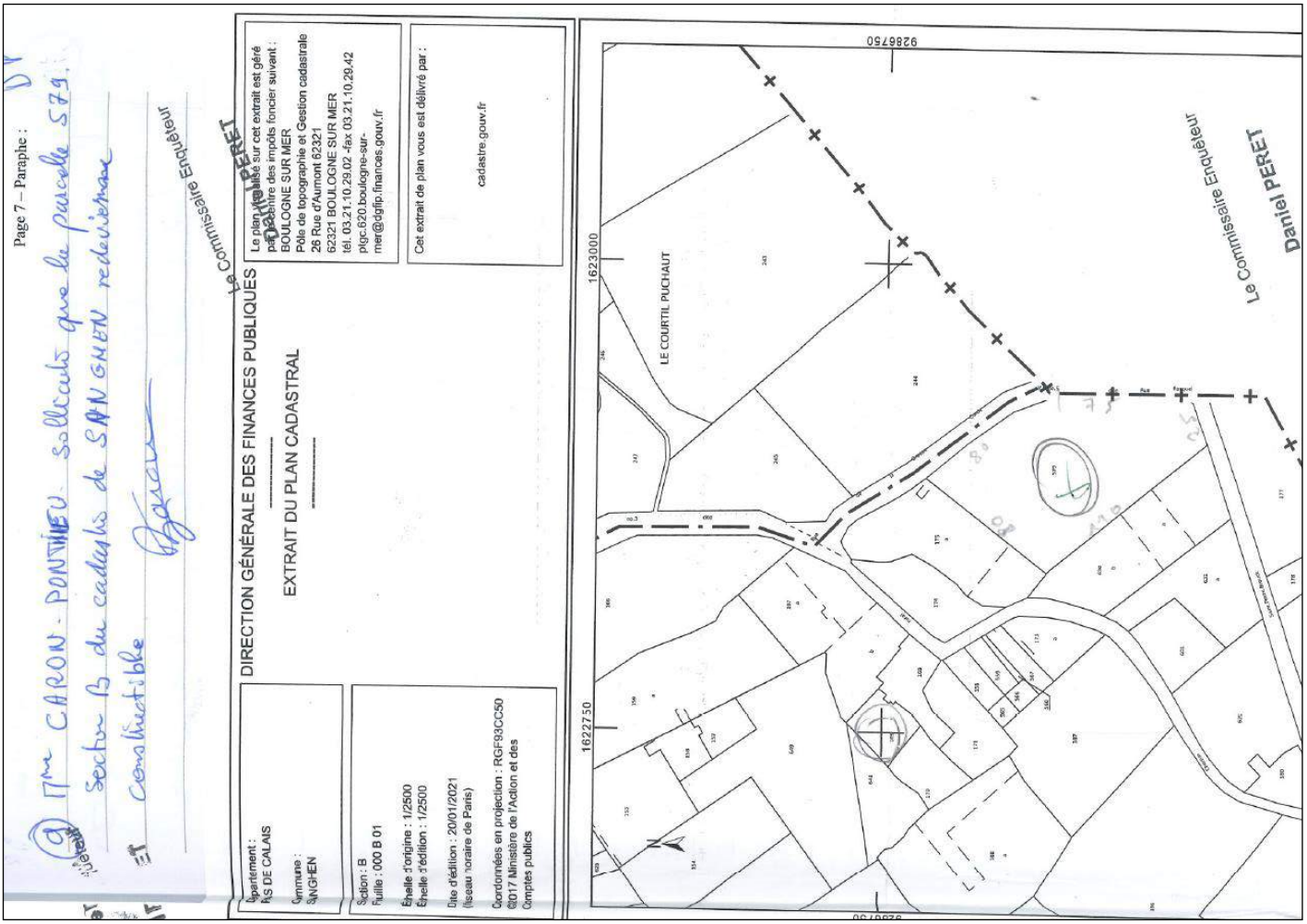
- La mise en place de ce STECAL n'a pas été explicitement prévu parmi les objectifs assignés à cette procédure de modification
- Les régles qui régissent les modifications d'un PLUi après enquête publique

Toutefois, le PLUi étant un document évolutif, cette requête sera inscrite dans le tableau de suivi des points à envisager lors d'une future révision.

**Contribution n° 33 :**

PERMANENCE n°03 le 14/12/2022 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES

Le neuvième contributeur Mme CARON-PONTHIEU sollicite le classement en zone constructible de la parcelle 579 section B sur la commune de SANGHEN."




**Réponse proposée par la CCPO :**

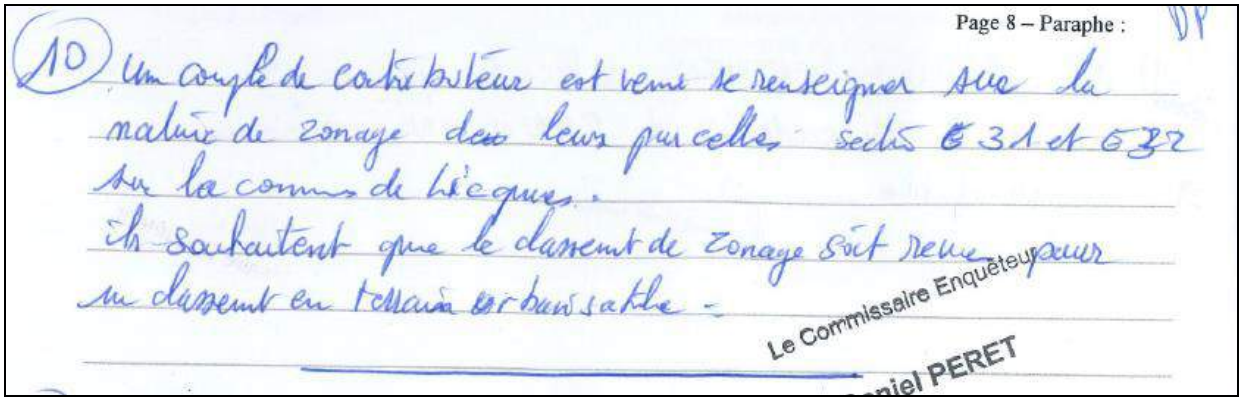
La procédure de modification n'a pas vocation à accorder des droits à bâtir supplémentaires.
La parcelle B 579 est un élément constitutif d'un vaste ensemble cohérent de terres agricoles :

Enfin, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

**Contribution n° 34 :**

PERMANENCE n°03 le 14/12/2022 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES

Le dixième contributeur (resté anonyme) fait d'une demande sur la commune de LICQUES du changement en zonage constructible des parcelles section E31 et 32 dont l'une accueille son pavillon. Même si cette requête est hors champ de la présente enquête, le contributeur souhaite un changement de zonage afin d'avoir la certitude de réaliser une véranda ainsi que d'être en accord avec son assurance dommage ouvrage qui indemnise la reconstruction après sinistre."



Page 8 – Paraphe :

(10) Un couple de contribuable est venu se renseigner sur la nature de zonage dans leur parcelles section E 31 et E 32 sur la commune de Licques.
Ils souhaitent que le classement de zonage soit revue pour un classement en terrain urbanisable.

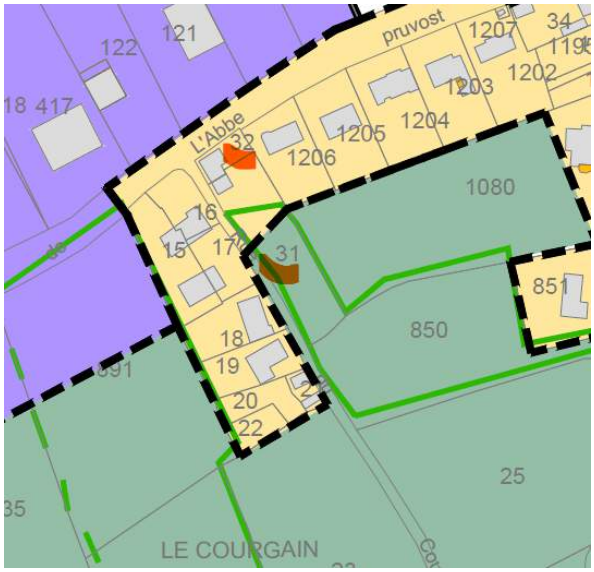
Le Commissaire Enquêteur

[illegible]niel PERET

**Réponse proposée par la CCPO :**

La parcelle E 32 est entièrement reprise en zone UD. Idem pour une large partie de la parcelle E 31.

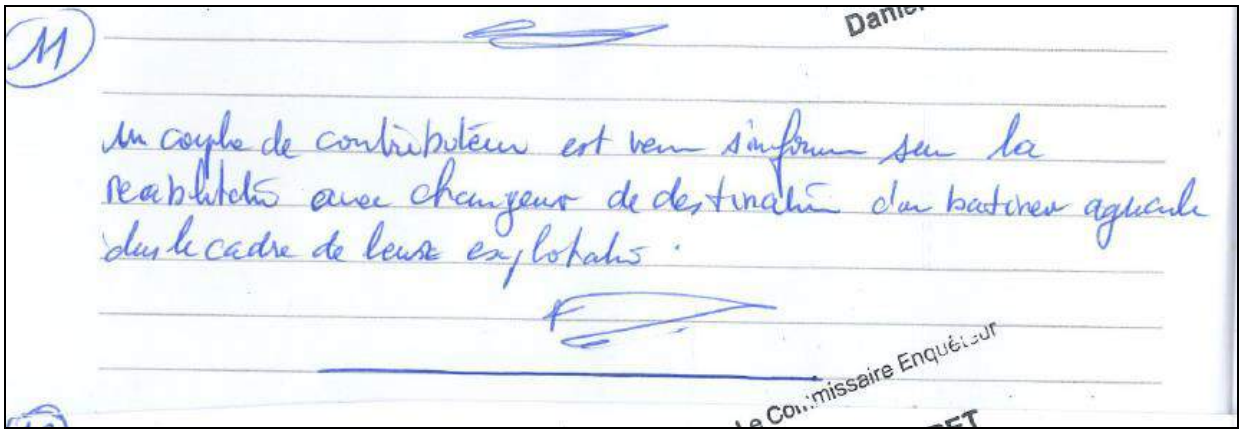
Par ailleurs, et même si la procédure de modification n'a pas vocation à accorder des droits à bâtir supplémentaires, il est à préciser que la parcelle E 31 a pu être identifiée comme zone humide (page 81 du rapport de présentation, partie 5 « projet communautaire et justifications des traductions réglementaires »), ce qui justifie son classement en zone As par le règlement graphique. Dès lors, une évolution vers un zonage UD apparait difficilement envisageable.
Enfin, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.




**Contribution n° 35 :**

PERMANENCE n°03 le 14/12/2022 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES

Le onzième contributeur (resté anonyme) est venu vérifier sur la commune d'ALEMBON s'il peut faire un changement de destination d'un bâtiment agricole en vue d'y créer la résidence principale de l'exploitant, Le contributeur fait part de son inquiétude sur l'habitation actuelle réalisé en brique au XIX me, cette construction présente depuis très récemment des signes de désordres (fissures et lézardes)."




**Réponse proposée par la CCPO :**

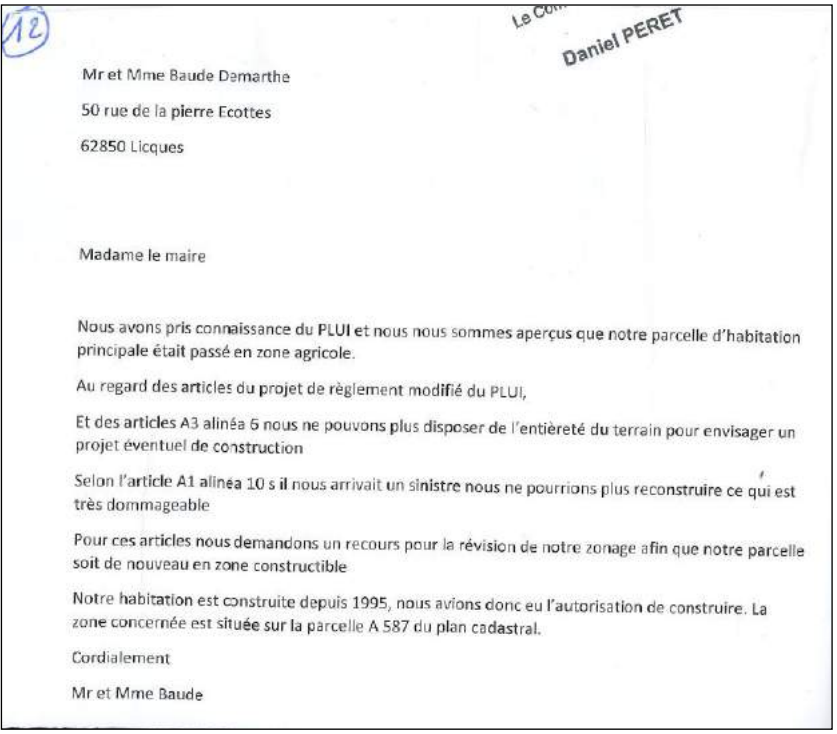
Faute de précision sur le bâtiment en question, la CCPO ne peut que rappeler les dispositions du PLUi : Seuls les bâtiments agricoles identifiés comme reconvertibles peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
Le contributeur peut se rapprocher du service Application Droit des Sols à la CCPO pour obtenir de plus amples renseignements

**Contribution n° 36 :**

PERMANENCE n°03 le 14/12/2022 (14h00 à 18h11) en Mairie de LICQUES

Le douzième contributeur M. et Mme BAUDE-DEMARTHE sollicite une demande de régularisation de zonage sur la commune de LICQUES de la parcelle A587 qui accueille son

pavillon (réalisé en 1995). Même si cette requête est hors champ de la présente enquête, le contributeur souhaite un changement de zonage afin :
O D'avoir la certitude de réaliser un bâtiment actuellement contraire aux prescriptions de l'article A1 alinéas 10 du règlement,
O D'être en accord avec son assurance dommage ouvrage qui indemnise la reconstruction après sinistre contraire aux prescriptions de l'article A3 alinéas 6 du règlement."



12

Le Co...

Daniel PERET

Mr et Mme Baude Demarthe

50 rue de la pierre Ecottes

62850 Licques

Madame le maire

Nous avons pris connaissance du PLUI et nous nous sommes aperçus que notre parcelle d'habitation principale était passé en zone agricole.

Au regard des articles du projet de règlement modifié du PLUI,

Et des articles A3 alinéa 6 nous ne pouvons plus disposer de l'entièreté du terrain pour envisager un projet éventuel de construction

Selon l'article A1 alinéa 10 s il nous arrivait un sinistre nous ne pourrions plus reconstruire ce qui est très dommageable

Pour ces articles nous demandons un recours pour la révision de notre zonage afin que notre parcelle soit de nouveau en zone constructible

Notre habitation est construite depuis 1995, nous avions donc eu l'autorisation de construire. La zone concernée est située sur la parcelle A 587 du plan cadastral.

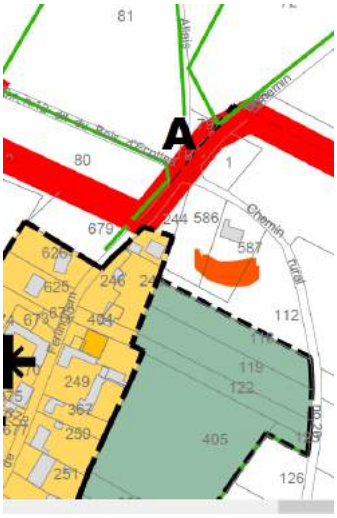
Cordialement

Mr et Mme Baude

**Réponse proposée par la CCPO :**

La procédure de modification ne permet pas d'accorder des droits à bâtir supplémentaires.

De plus, la parcelle A 587, elle n'a pas été reprise en zone UB, car située en dehors de l'enveloppe d'urbanisation (page 155 du rapport de présentation, partie 5 « projet communautaire et justifications des traductions réglementaires »).

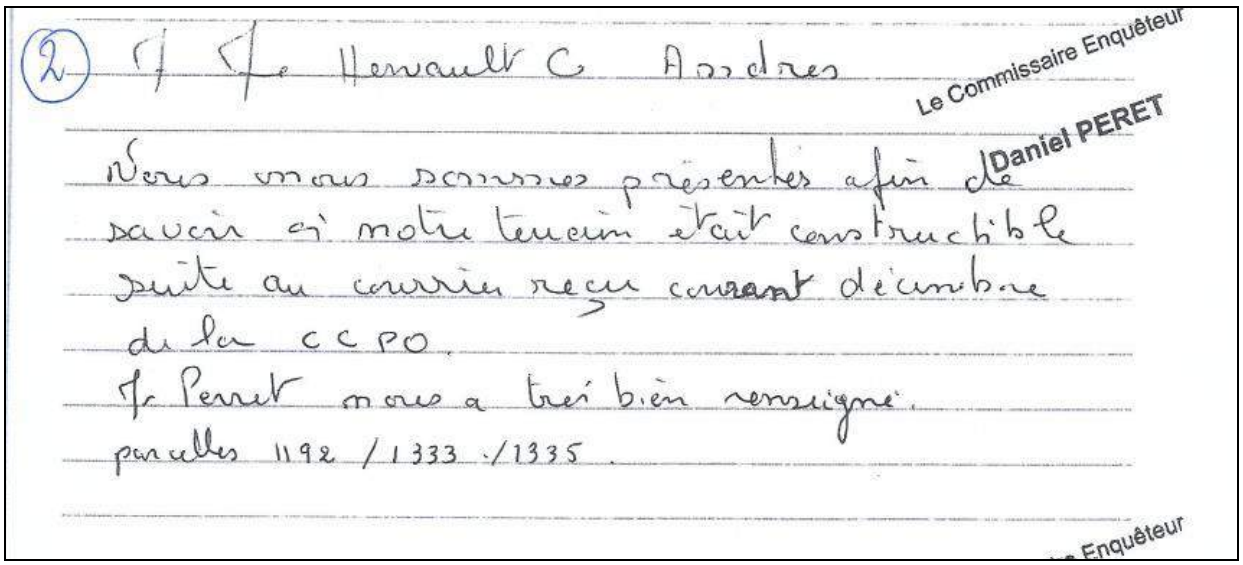



L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme prévoit les conditions d'obtention d'une autorisation pour une reconstruction à l'identique :
« *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ».

**Contribution n° 38 :**

PERMANENCE n°04 le 17/12/2022 (9h00 à 13h45) en Mairie de CAMPAGNE LES GUINES

Les seconds contributeurs M. et Mme HERRAULT de ANDRES sont venus recueillir les informations sur le classement de l'ensemble des parcelles constituant leurs propriétés. Ils ont reçu l'information qui était hors objet de l'enquête en direct. "




(2) Mr Mme Henault C Andres

Nous nous sommes présentés afin de savoir si notre terrain était constructible suite au courrier reçu courant décembre de la CCPO.
Mr Perret nous a très bien renseigné.
parcelles 1192 / 1333 / 1335.

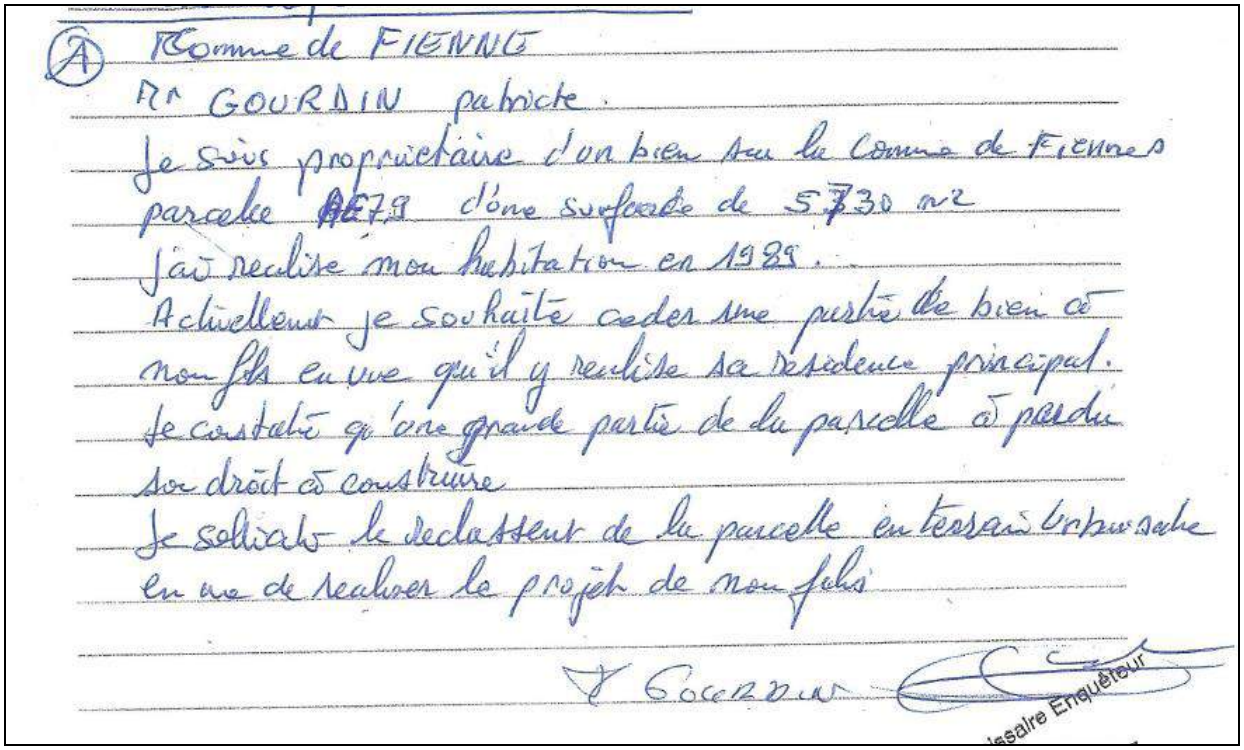
**Réponse proposée par la CCPO :**

Dont acte

**Contribution n° 41 :**

PERMANENCE n°05 le 19/12/2022 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN

Le premier contributeur, commune de FIENNES,
M. GOURDIN Patrick 148 rue du Moulin, commune de FIENNES
Propriétaire de la parcelle AE 0079 d'une superficie de 5730 m2 sur le territoire de la commune de FIENNES, il précise avoir édifié son habitation en 1989.
Il souhaite céder à son fils une partie de sa propriété en vue d'y édifier sa résidence, ce projet est contrarié par le fait qu'une partie de la propriété de M. GOURDIN aurait perdu le droit à construire à ce titre il sollicite une révision de classement du zonage de la parcelle afin de l'ouvrir à l'urbanisation,"



(4) Comme de FIENNES
Mr GOURDIN patricte.
Je suis propriétaire d'un bien sur la Comme de Fiennes
parcelle AE79 d'une surface de 5730 m2
J'ai realise mon habitation en 1989.
Actuellement je souhaite ceder une partie de bien de
mon fils en vue qu'il y realise sa residence principal.
Je constate qu'une grande partie de la parcelle a perdu
son droit de construire
Je sollicite le declassement de la parcelle en terrain urbanisable
en vue de realiser le projet de mon fils

Gourdin

Le Commissaire Enquêteur

**Réponse proposée par la CCPO :**

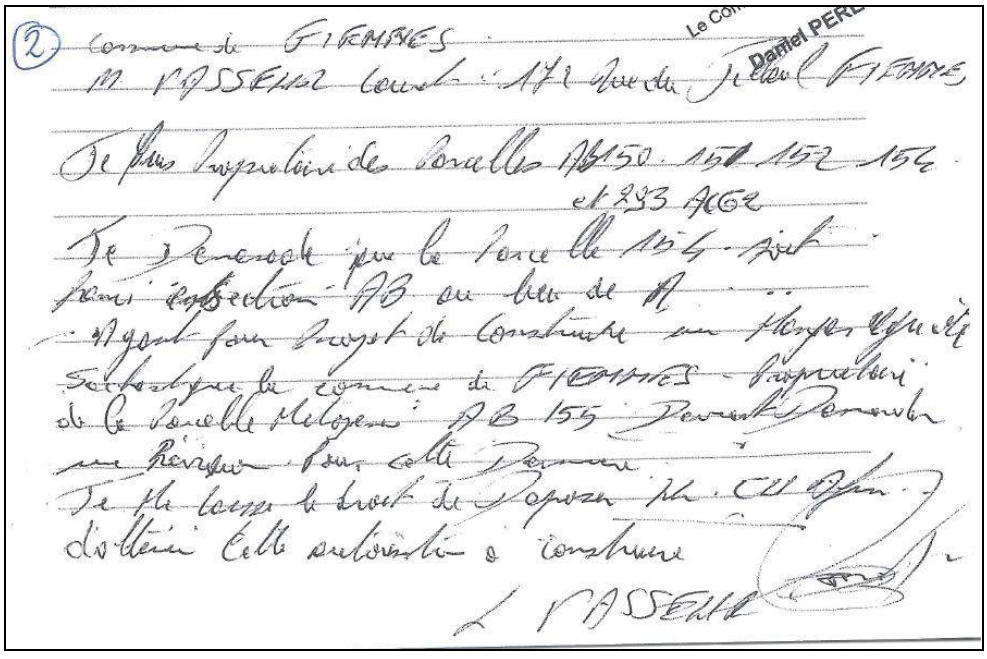
La procédure de modification n'a pas vocation à accorder des droits à bâtir supplémentaires.

Pour autant, le rapport de présentation du PLUi (partie « justifications » page 174) explique pourquoi l'ensemble de ce terrain n'a pas bénéficié de droits à bâtir.

**Contribution n° 42 :**

PERMANENCE n°05 le 19/12/2022 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN

Le second contributeur, commune de FIENNES,
M. VASSEUR Laurent, 172 rue du tilleul commune de FIENNES,
Propriétaire sur la commune de FIENNES des parcelles : AB 150, 151, 152, 154 et 293 ainsi que AC 62, sollicite le reclassement hors zone agricole des parcelles 154 et 155 évoquées supra. Ce changement de destination a pour but de réaliser une construction."



**Réponse proposée par la CCPO :**

La procédure de modification n'a pas vocation à accorder des droits à bâtir supplémentaires.

La parcelle AB 154 est un élément constitutif d'un vaste ensemble cohérent de terres agricoles :

Enfin, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

Par ailleurs, la Parcelle AB 155 appartient à la commune de Fiennes.

**Contribution n° 43 :**

PERMANENCE n°05 le 19/12/2022 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN

Le troisième contributeur, commune de ALEMBON,
M. LEROUX Didier, 458 chemin de Sanghen sur la commune de ALEMBON, sollicite le classement hors zone agricole de la parcelle OA 475 afin de la rendre constructible. Ce changement de destination a pour but de réaliser une habitation,"

**Réponse proposée par la CCPO :**

La procédure de modification n'a pas vocation à accorder des droits à bâtir supplémentaires.

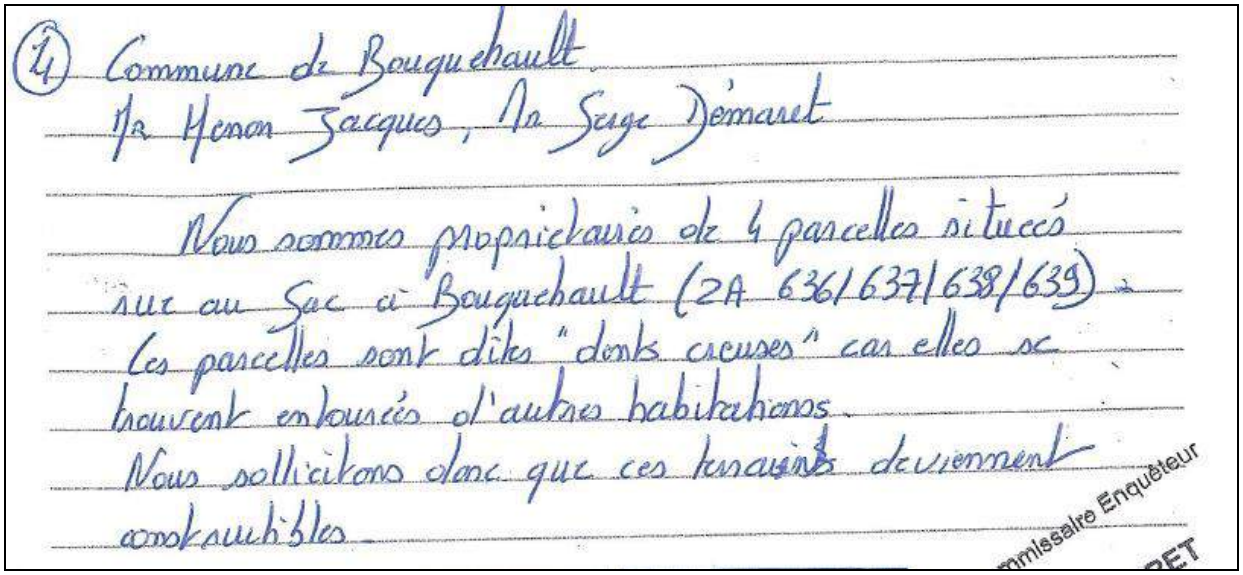
Par ailleurs, le rapport de présentation du PLUi (partie « justifications » page 144) explique pourquoi ce terrain ne bénéficie pas de droits à bâtir.

Enfin, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

**Contribution n° 44 :**

PERMANENCE n°05 le 19/12/2022 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN

Le quatrième contributeur, commune de BOUQUEHAULT,
Mrs HENON Jacques et DEMARET Serge,
Propriétaires sur la commune de BOUQUEHAULT rue « au sac » des parcelles : OA 636, 637, 638, 639. Ces parcelles dites « en dents creuses » car entourées de zones urbanisées, sollicite le reclassement des parcelles évoquées supra constructibles."


(4) Commune de Bouquehault
Mr Henon Jacques, Mr Serge Demaret
Nous sommes propriétaires de 4 parcelles situées rue au Sac à Bouquehault (ZA 636/637/638/639).
Ces parcelles sont dites "dents creuses" car elles se trouvent entourées d'autres habitations.
Nous sollicitons donc que ces terrains deviennent constructibles.
Commissaire Enquêteur

**Réponse proposée par la CCPO :**

La procédure de modification ne permet pas d'accorder des droits à bâtir supplémentaires.
Les parcelles en question font partie d'un vaste ensemble cohérent de terres agricoles :

De plus, le rapport de présentation du PLUi (partie justifications) prevoit explicitement d'exclure de la zone U les « dents creuses » de plus de 40 mètres de long.

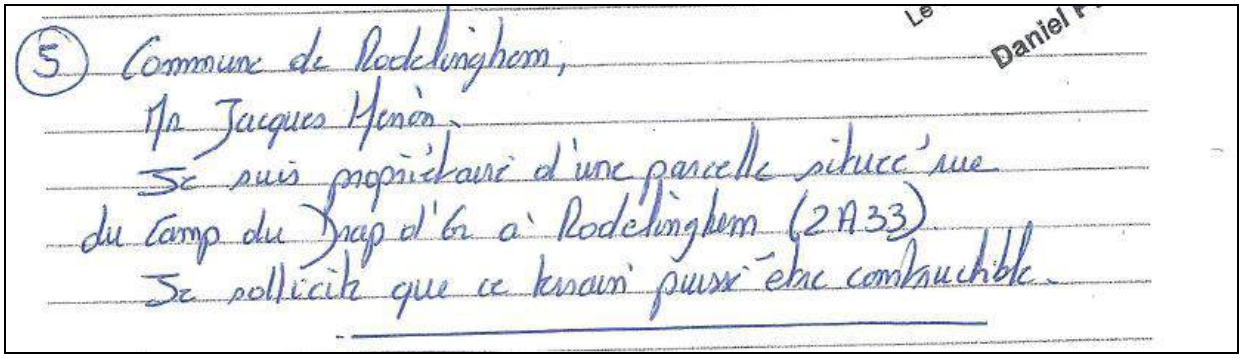
Enfin, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

**Contribution n° 45 :**

PERMANENCE n°05 le 19/12/2022 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN

Le cinquième contributeur, commune de RODELINGHEM,

M. HENON Jacques, propriétaire de la parcelle (ZA 33) situé rue du « Camp du Drap d'Or » sur la commune de RODELINGHEM, sollicite l'ouverture à l'urbanisme de tout ou partie de cette parcelle."


(5) Commune de Rodelinghem,
Mr Jacques Henon
Je suis propriétaire d'une parcelle située rue du Camp du Drap d'Or à Rodelinghem (ZA 33)
Je sollicite que ce terrain puisse être constructible.

**Réponse proposée par la CCPO :**

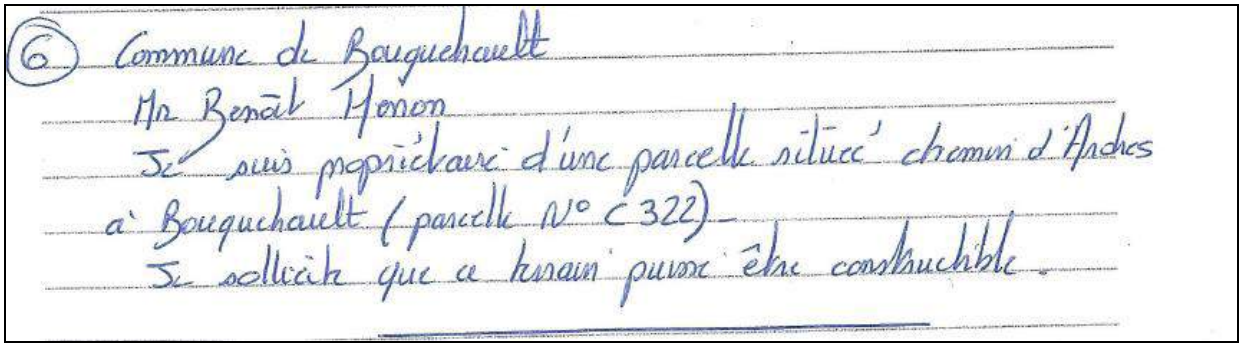
La procédure de modification n'a pas vocation à accorder des droits à bâtir supplémentaires.
La parcelle ZA 33 est un élément constitutif d'un vaste ensemble cohérent de terres agricoles :

Enfin, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

**Contribution n° 46 :**

PERMANENCE n°05 le 19/12/2022 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN

Le sixième contributeur, commune de BOUQUEHAULT,
M. HENON Benoit, propriétaire de la parcelle (OC 322) situé chemin d'Ardres à BOUQUEHAULT, sollicite l'ouverture à l'urbanisme de tout ou partie de cette parcelle."


(6) Commune de Bouquehault
Mr Benoit Henon
Je suis propriétaire d'une parcelle située chemin d'Ardres à Bouquehault (parcelle N° C 322)
Je sollicite que ce terrain puisse être constructible.

**Réponse proposée par la CCPO :**

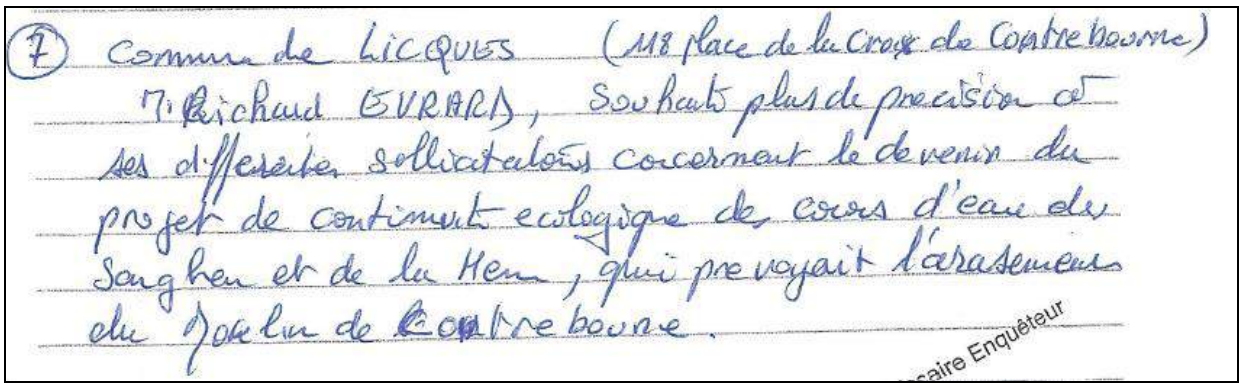
La procédure de modification ne permet pas d'accorder des droits à bâtir supplémentaires.
La parcelle C 322 constitue un vaste ensemble cohérent de terres agricoles :

Enfin, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

**Contribution n° 47 :**

PERMANENCE n°05 le 19/12/2022 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN

Le septième contributeur, commune de LICQUES,
M. EVRARD Richard, 118 place de la Croix Courtebourne commune de LICQUES,
Souhaite plus de précision à ses différentes sollicitations concernant le devenir du projet de continuité écologique des cours d'eau du Sanghen et de la Hem. Ce projet prévoyait l'arasement du Moulin de de Contrebourne. À ce titre il précise à l'oral être opposé à la destruction du moulin."


(7) Commune de LICQUES (118 place de la Croix de Contrebourne)
M. Richard EVRARD, Souhaite plus de précision de ses différentes sollicitations concernant le devenir du projet de continuité écologique de cours d'eau des Sanghen et de la Hem, qui prévoyait l'arasement du Moulin de Contrebourne.
...saire Enquêteur

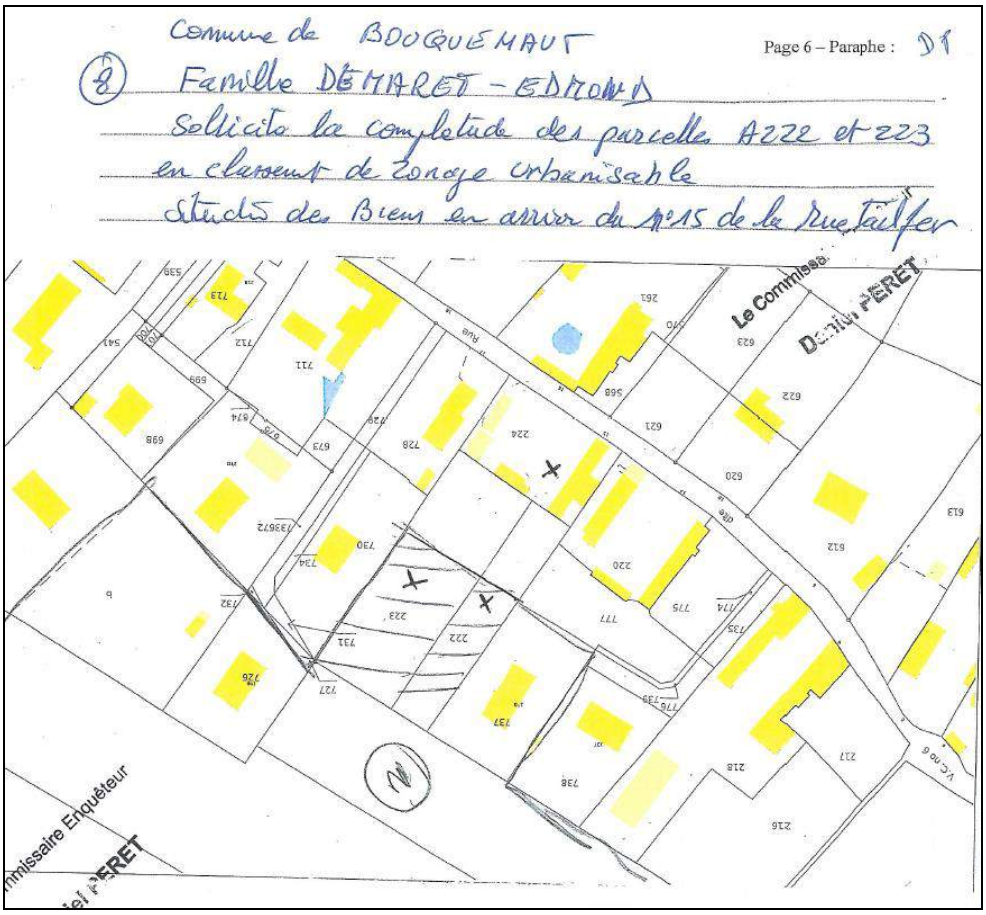
**Réponse proposée par la CCPO :**

La CCPO n'a pas connaissance d'un tel projet

**Contribution n° 48 :**

PERMANENCE n°05 le 19/12/2022 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN

Le huitième contributeur, commune de BOUQUEHAULT,
Famille DEMARET - EDMOND sollicite la complétude des parcelles OA 222 et 223 en classement de zonage urbanisable. Ces parcelles sont situées en arrière du n° 15 de la rue Taillefer,"




**Réponse proposée par la CCPO :**

La procédure de modification ne permet pas d'accorder des droits à bâtir supplémentaires.

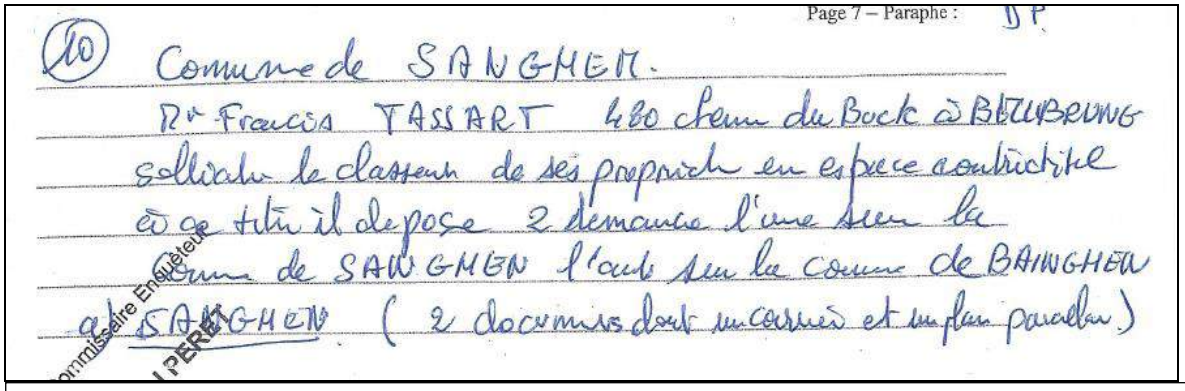
Le rapport de présentation du PLUi explique la méthodologie (justifications page 114) utilisée pour délimiter la profondeur des zones urbaines.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

## Contribution n° 50 :

PERMANENCE n°05 le 19/12/2022 (14h00 à 19h15) en Mairie de HARDINGHEN

Le dixième contributeur, commune de SANGHEM,
M. TASSART Francis 480 chemin du Buck sur la commune de BELLEBRUNE,
Sollicite le reclassement de sa propriété parcelle OA 454 lieu-dit « la ferme de la croix », sur la commune de SANGHEM en zone constructible.
Sollicite sur la commune de BAINGHEM le reclassement en zone constructible de 4 projets de terrains à bâtir (parcelle OB 207 impasse d'Autove) en front à rue."

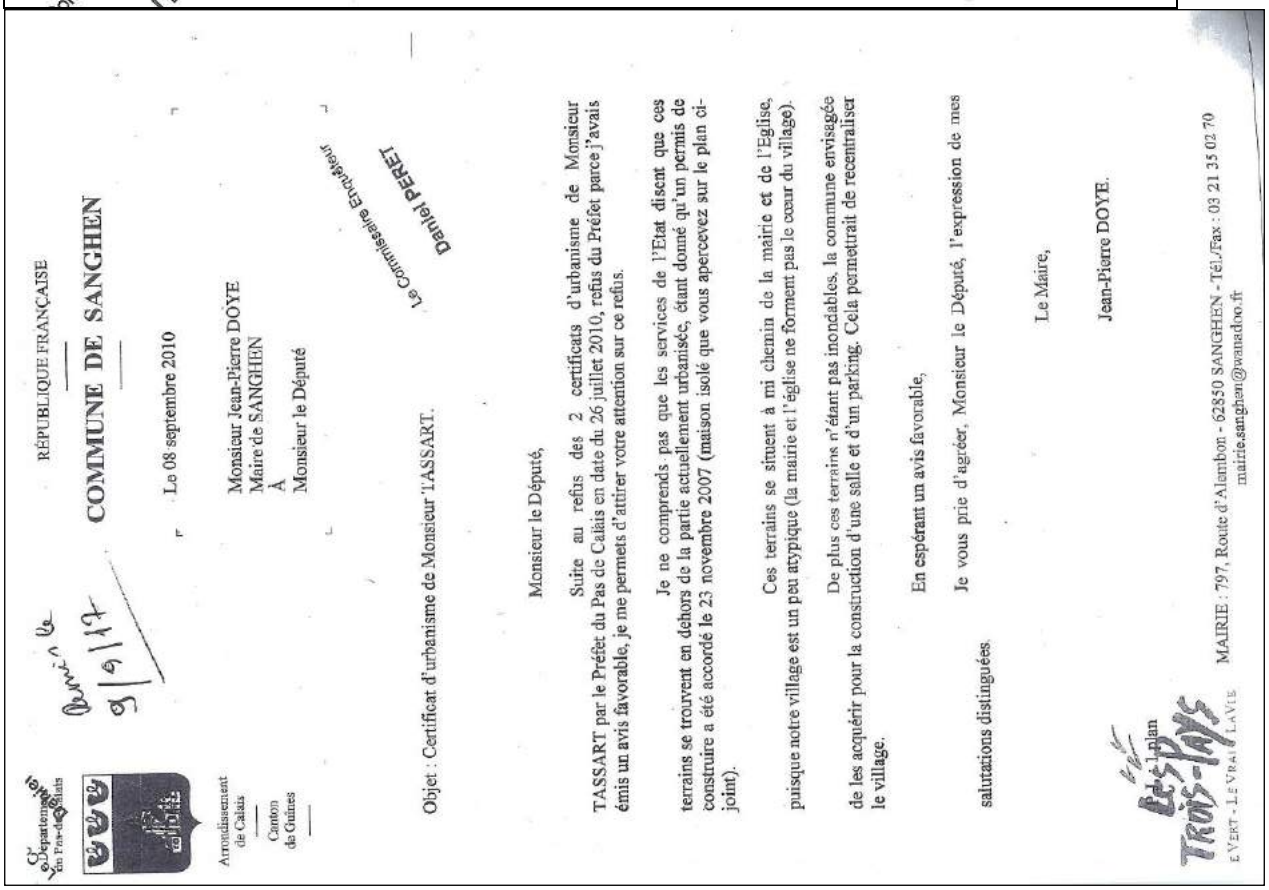


Page 7 – Paraphe : JP

(10) Commune de SANGHEM.

Mr Francis TASSART 480 chemin du Buck à BELLEBRUNE sollicite le classement de ses propriété en espace constructible à ce titre il dépose 2 demandes l'une sur la Commune de SANGHEN l'autre sur la commune de BAINGHEM à SANGHEN (2 documents dont un courrier et un plan paysager)

Commissaire Enquêteur
PERET



Le Commissaire Enquêteur
Daniel PERET

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SANGHEN

Arrondissement de Calais — Canton de Guînes

Le 08 septembre 2010

Monsieur Jean-Pierre DOYE
Maire de SANGHEN
A
Monsieur le Député

Objet : Certificat d'urbanisme de Monsieur TASSART.

Monsieur le Député,

Suite au refus des 2 certificats d'urbanisme de Monsieur TASSART par le Préfet du Pas de Calais en date du 26 juillet 2010, refus du Préfet parce j'avais émis un avis favorable, je me permets d'attirer votre attention sur ce refus.

Je ne comprends pas que les services de l'Etat disent que ces terrains se trouvent en dehors de la partie actuellement urbanisée, étant donné qu'un permis de construire a été accordé le 23 novembre 2007 (maison isolé que vous apercevez sur le plan ci-joint).

Ces terrains se situent à mi chemin de la mairie et de l'Eglise, puisque notre village est un peu atypique (la mairie et l'église ne forment pas le cœur du village).

De plus ces terrains n'étant pas inondables, la commune envisagée de les acquérir pour la construction d'une salle et d'un parking. Cela permettrait de recentraliser le village.

En espérant un avis favorable,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Député, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Jean-Pierre DOYE.

Les 3 plans Trois-Pays
L'EXPERT - LE VRAI LAVIE

MAIRIE : 797, Route d'Alembon - 62850 SANGHEN - Tél./Fax : 03 21 35 02 70
mairie.sanghen@wanadoo.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**COMMUNE DE BAINGHEN**

Monsieur Thierry TERLUTTE
Maire de BAINGHEN

Bainghen, le 24/08/2012

Objet : Certificats d'urbanisme de M.TASSART Francis

Monsieur,

J'attire votre attention sur les certificats d'urbanisme déposés par M. TASSART Francis sur ma commune. Ceux-ci sont revenus défavorables alors que le terrain est situé dans une zone où plusieurs permis de construire ont été accordés et CU acceptés :

- PC N° 062 076 08 00005 en date du 11/07/2008
- PC N° 062 076 09 00005 en date du 04/08/2009
- PC N°062 076 09 00004 en date du 28/07/2009
- DP N°062 076 11 L0005 en date du 18/11/2011
- CU N°062 076 12 0008 en date du 05/07/2012
- CU N°062 076 12 00009 en date du 05/07/2012

(ci-joint plan cadastral).

Les équipements publics desservant cette parcelle sont tous jugés suffisants (eau potable, électricité, voirie et défense incendie), (ci-joint attestation du SDIS 62).

A noter aussi que quatre certificats d'urbanisme ont été acceptés pour cette même parcelle en date du 08/02/2005.

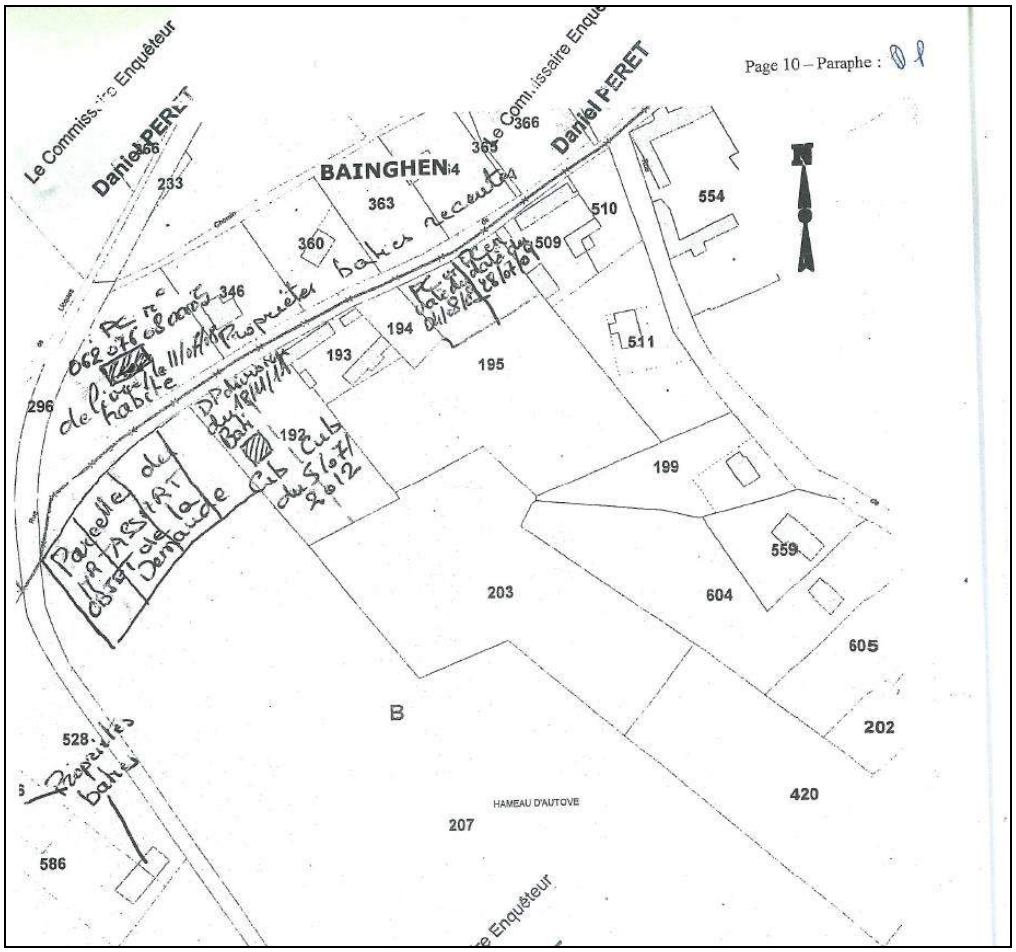
Attirant votre bienveillance sur ce dossier,

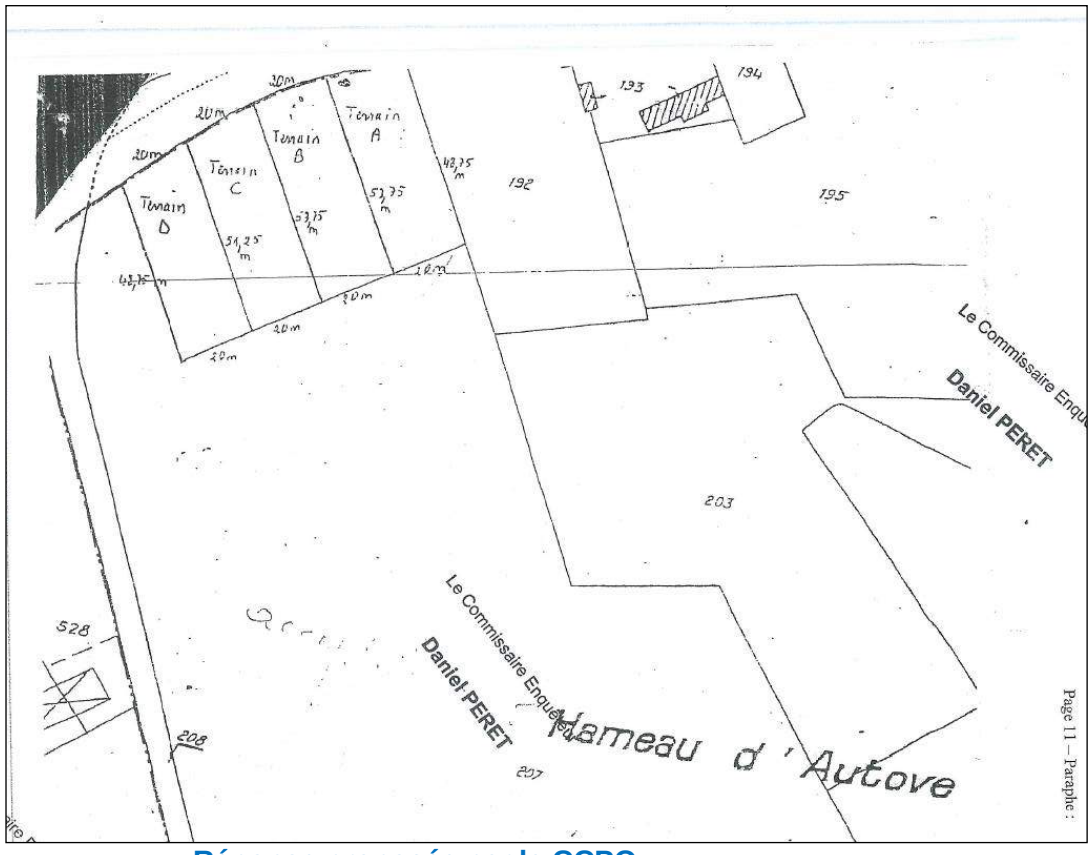
Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire

Thierry TERLUTTE

Le Commissaire enquêteur
Daniel PERET




**Réponse proposée par la CCPO :**

- S'agissant de la demande relative à la commune de Sanghen

La procédure de modification ne permet pas d'accorder des droits à bâtir supplémentaires.
Le rapport de présentation du PLUi (partie « justifications » page 157) justifie le zonage retenu.

cohérent :

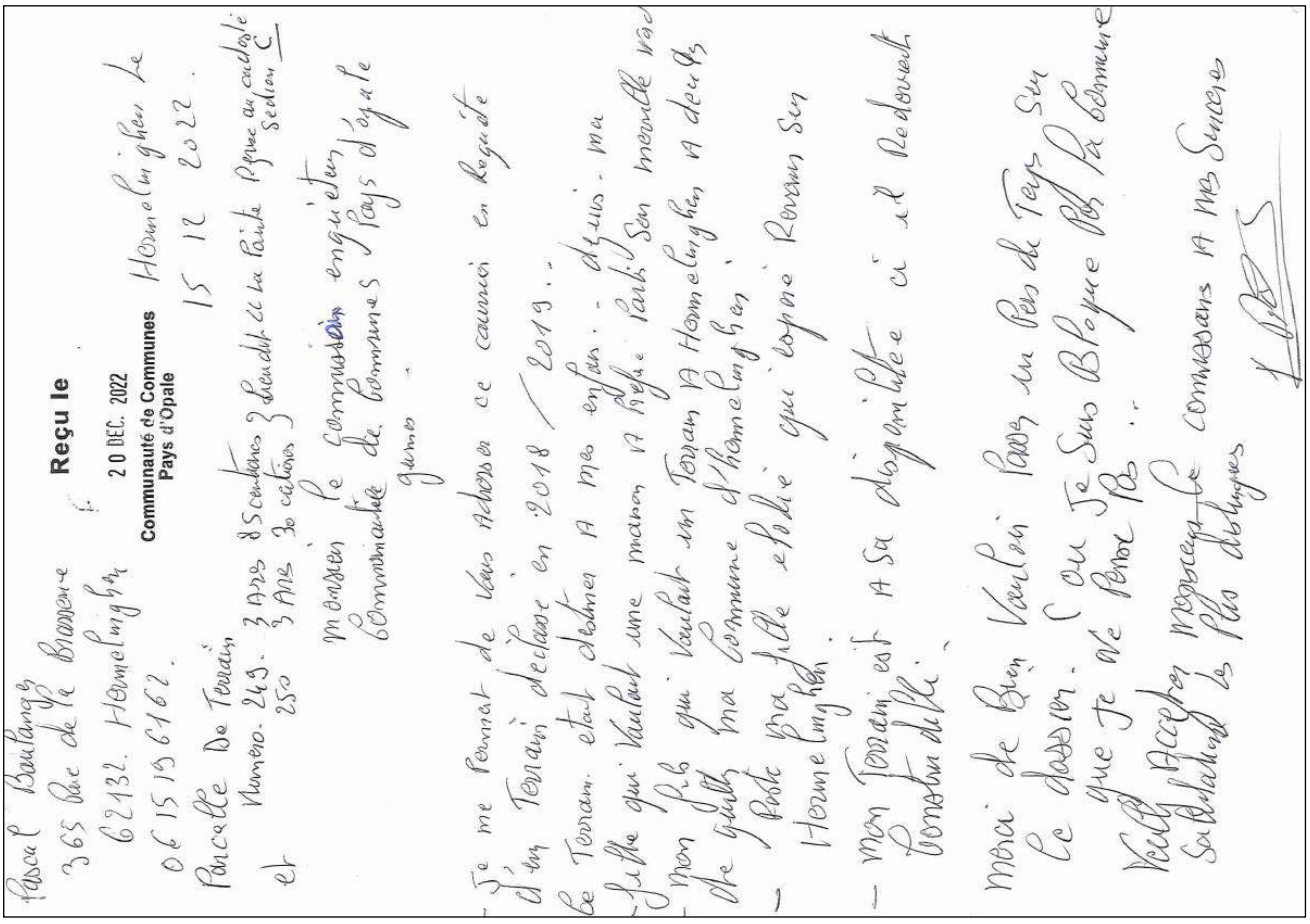
S'agissant de la demande relative à la commune de Bainghen
La procédure de modification n'a pas vocation à accorder des droits à bâtir supplémentaires.
En outre la parcelle B 207 est un élément constitutif d'un vaste ensemble agricole

Enfin, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

**Contribution n° 51 :**

Reçu le 20/12/2022
Courier en date du 15/12/2022 Hermelinghen
M. Pascal BOULANGER,
365 rue de la Brasserie
62132 HERMELINGHEN

Ce contributeur sollicite le classement en zone constructible des parcelles C 249 et 250 lieux-dits la pointe, commune de Hermelinghen, cette sollicitation a pour objet de permettre à ses enfants de revenir dans la commune pour y établir leur habitation,
À ce titre ce contributeur fait référence à différentes pièces dont des certificats d'urbanisme de 2000, ainsi que d'un courrier de janvier 2018 à l'attention de M. le Président de la CCPO ou il fait état d'un CU positif en aout 2000, puis il retrace l'historique d'occupation des parcelles C249 et 250,



Reçu le
20 DEC. 2022
Communauté de Communes Pays d'Opale

Pascal Boulanger
365 Rue de la Brasserie
62132 Hermelinghen
06 15 19 61 62.

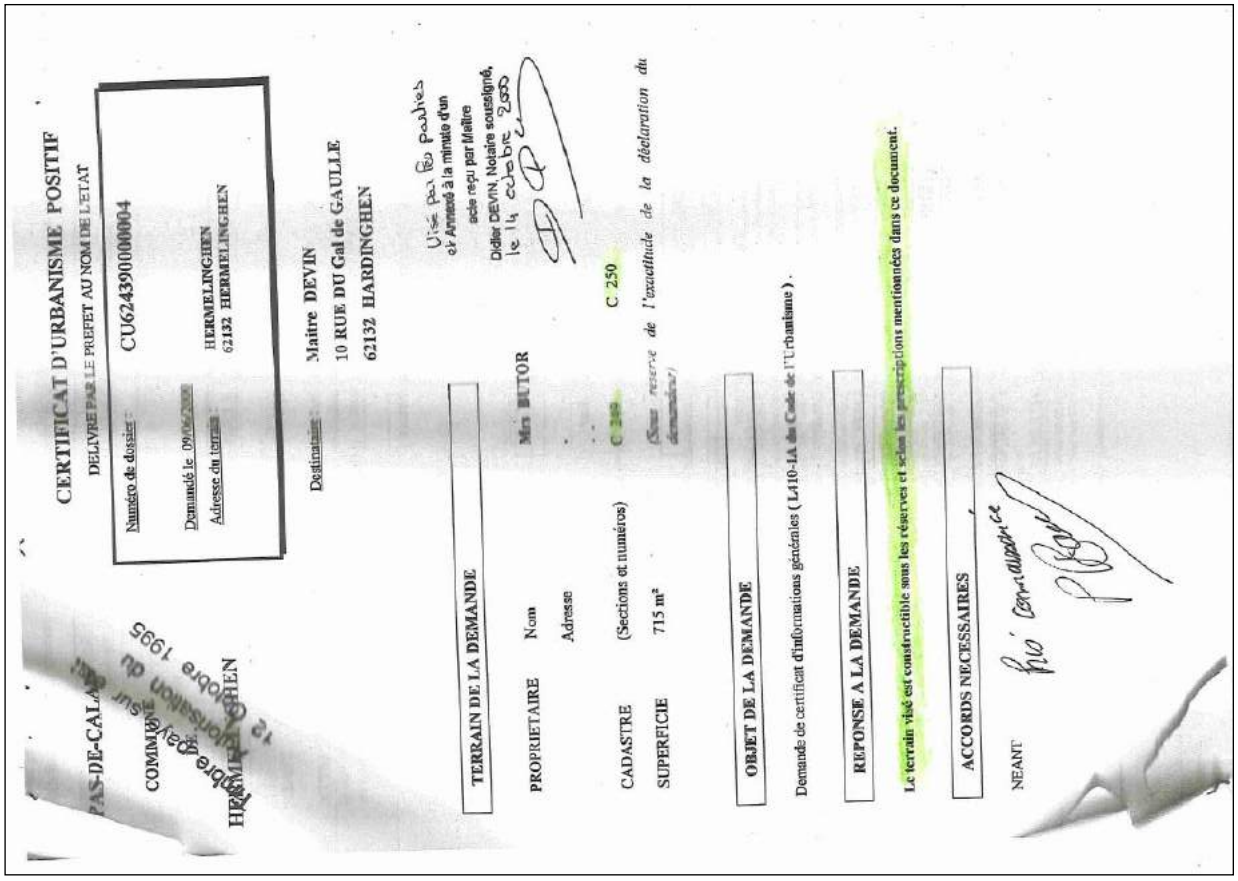
Hermelinghen Le 15 12 2022.

Parcelle De Terrain,
Numéro. 249. 3 Ares 85 centiares Lieudit La Pointe Route de Caffiers Section C
et 250 3 Ares 30 centiares

Monsieur le Commissaire enquêteur
Communauté de Communes Pays d'Opale
Jumel.

- Je me permet de vous adresser ce courrier en Regard d'un Terrain déclaré en 2018 / 2019..
Ce Terrain etait destiner à mes enfants.. afin.. ma fille qui voulait une maison à Proximité dans son Village natal
- Mon fils qui voulait un Terrain à Hermelinghen à deux pas de chez ma Commune d'Hermelinghen,
- Poste Proximité Publique qui Expose Rouen Sur Hermelinghen.
- Mon Terrain est à sa disposition libre si il Redevient Constructible.

Merci de Bien Vouloir Passer au Près de Terrain Sur Le dossier. Car Je Suis Disponible Pour La Commune que Je vie Pendant 15 ..
Veuillez Accepter Monsieur le Commissaire à mes Sincères Salutations les Plus Distinguées



CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF

DELIVRE PAR LE PREFET AU NOM DE L'ETAT

Numéro de dossier : CU6243900000004

Demandé le 09/06/2000

Adresse du terrain : HERMELINGHEN 62132 HERMELINGHEN

Destinataire : Maître DEVIN
10 RUE DU Gal de GAULLE
62132 HARDINGHEN

Visé pour être annexé à l'acte reçu par Maître Didier DEVIN, Notaire soussigné, le 14 octobre 2000

TERRAIN DE LA DEMANDE

PROPRIETAIRE Nom Mrs BUTOR

Adresse . .

CADASTRE (Sections et numéros) C 249 C 250

SUPERFICIE 715 m² (Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

OBJET DE LA DEMANDE

Demande de certificat d'informations générales ( L410-1A du Code de l'Urbanisme ).

REPONSE A LA DEMANDE

Le terrain visé est constructible sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans ce document.

ACCORDS NECESSAIRES

NEANT

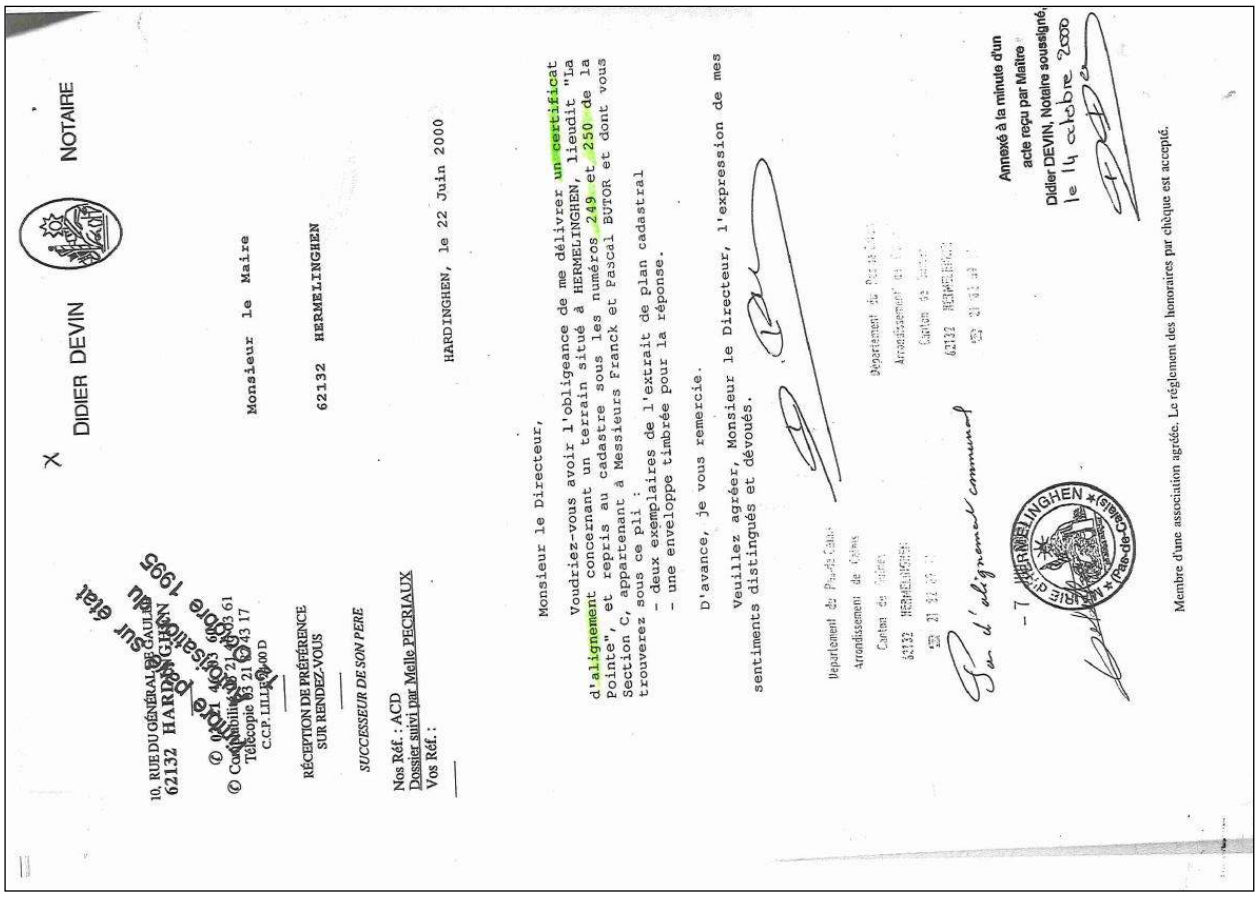
Pour Le Préfet et par délégation, Le Chef de Bureau, P. Roger

PAS-DE-CALAIS

COMMUNE D'HERMELINGHEN

12 Octobre 1995 Déclaration du Conseil sur état

HERMELINGHEN



Annexé à la minute d'un acte reçu par Maître Didier DEVIN, Notaire soussigné, le 14 octobre 2000

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

- 7 HERMELINGHEN (Pas-de-Calais)

Sur l'alignement communal

Département du Pas-de-Calais
Arrondissement de Montreuil
Canton de Samer
62132 HERMELINGHEN
Tél. 21 93 01 08

Monsieur le Directeur,

Voudriez-vous avoir l'obligeance de me délivrer un certificat d'alignement concernant un terrain situé à HERMELINGHEN, lieudit "La Pointe", et repris au cadastre sous les numéros 249 et 250 de la Section C, appartenant à Messieurs Franck et Pascal BUTOR et dont vous trouverez sous ce pli :

- deux exemplaires de l'extrait de plan cadastral
- une enveloppe timbrée pour la réponse.

D'avance, je vous remercie.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments distingués et dévoués.

HARDINGHEN, le 22 Juin 2000

Monsieur le Maire

62132 HERMELINGHEN

RÉCEPTION DE PRÉFÉRENCE SUR RENDEZ-VOUS

*SUCCESSEUR DE SON PERE*

Nos Réf. : ACD
Dossier suivi par Melle PECRIAUX
Vos Réf. :

Maître DEVIN — NOTAIRE

DIDIER DEVIN

10, RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE
62132 HARDINGHEN

© 03 21 93 61 43
© Consultation 03 21 93 61 43 17
Télécopie 03 21 93 61 43 17
C.C.P. LILLE 9400 D

12 Octobre 1995 Déclaration du Conseil sur état

DOSSIER : CU62 4390000004 COMMUNE de HERMELINGHEN X 3

**OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

REPONSE COMPLEMENTAIRE A LA DEMANDE

Le terrain de la demande est CONSTRUCTIBLE.

**FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

NEANT

**ATTENTION :** Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 2000 Francs, en application de l'article L 480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

*Le présent certificat comprend 4 pages*

**Pour toute demande de renseignements, s'adresser :**

SUBDIVISION DE CALAIS-ARDRES

68 bis, rue de la Pomme d'Or
BP 39
62101 CALAIS CEDEX

☎ : 03-21-96-36-36

Le 29 AOUT 2000
LE SUBDIVISIONNAIRE PAR INTERIM

N. VIMBER

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **DUREE DE VALIDITE :** Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai d'UN an (*sauf délai plus long mentionné en observation*) à compter de la délivrance d'un Certificat d'Urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause exception faite de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et contributions.
  **ATTENTION :** Passé le délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Préalablement à l'acquisition d'une construction, il appartient au demandeur de s'assurer qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction.
- **PROLONGATION DE VALIDITE :** Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée une seule fois pour une durée d'UN an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :
  - déposée en mairie par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal
  - déposée contre décharge à la Mairie
- **RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE** (*Articles L 421-2 et R 421-1-2 du Code de l'Urbanisme*) : L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface hors oeuvres nettes n'excède pas 170 m². (*Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface hors oeuvre brute, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres. Il est de 2 000 m² de surface hors oeuvre brute*).
- **DIVISION DE TERRAIN :** Tout propriétaire à la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend sauf si la division constitue un lotissement (*article L315-1 du Code de l'urbanisme*) ou si elle est soumise à déclaration préalable auprès de la Mairie (*article L 111-5-2, R 315-33 et suivants du Code de l'Urbanisme*). Dans le cadre d'un lotissement, les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Sont entachées de nullité les cessions effectuées :
- sans autorisation préalable d'un Certificat d'Urbanisme lors d'un détachement d'une partie de terrain issue d'une propriété bâtie lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est fixé ou lorsque le terrain est situé dans une Zone d'Aménagement Concerté (*article L 111-5 du Code de l'Urbanisme*) sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code
- sans déclaration préalable auprès de la Mairie dans les zones délimitées par délibération du Conseil Municipal ou arrêté du Préfet (*article L 111-5-2 du Code de l'Urbanisme*).

DOSSIER : CU62 4390000004 COMMUNE de HERMELINGHEN X 2

**DROIT DE PREEMPTION**

NEANT

**SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

NEANT

**DISPOSITIONS D'URBANISME**

Nature des dispositions d'Urbanisme applicables au terrain :

Règlement National d'Urbanisme applicable

**- ZONE AGGLOMEREE**

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE**

**S.H.O.N des bâtiments existants sur le terrain d'origine : 0 m²**

*SHON : surface hors oeuvre nette, sous réserve de l'exactitude des informations fournies.*

**EQUIPEMENTS PUBLICS**

| | |
|---|---|
| EAU POTABLE | Desservi, capacité suffisante |
| ASSAINISSEMENT | Non desservi |
| ELECTRICITE | Desservi, capacité suffisante |
| VOIRIE | Desservi, capacité suffisante |

**TAXES ET CONTRIBUTIONS**

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont par conséquent, qu'un caractère indicatif.

*FISCALITE APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DE LA DELIVRANCE DU PRESENT CERTIFICAT :*

**Taxe Départementale Espaces Naturels Sensibles**

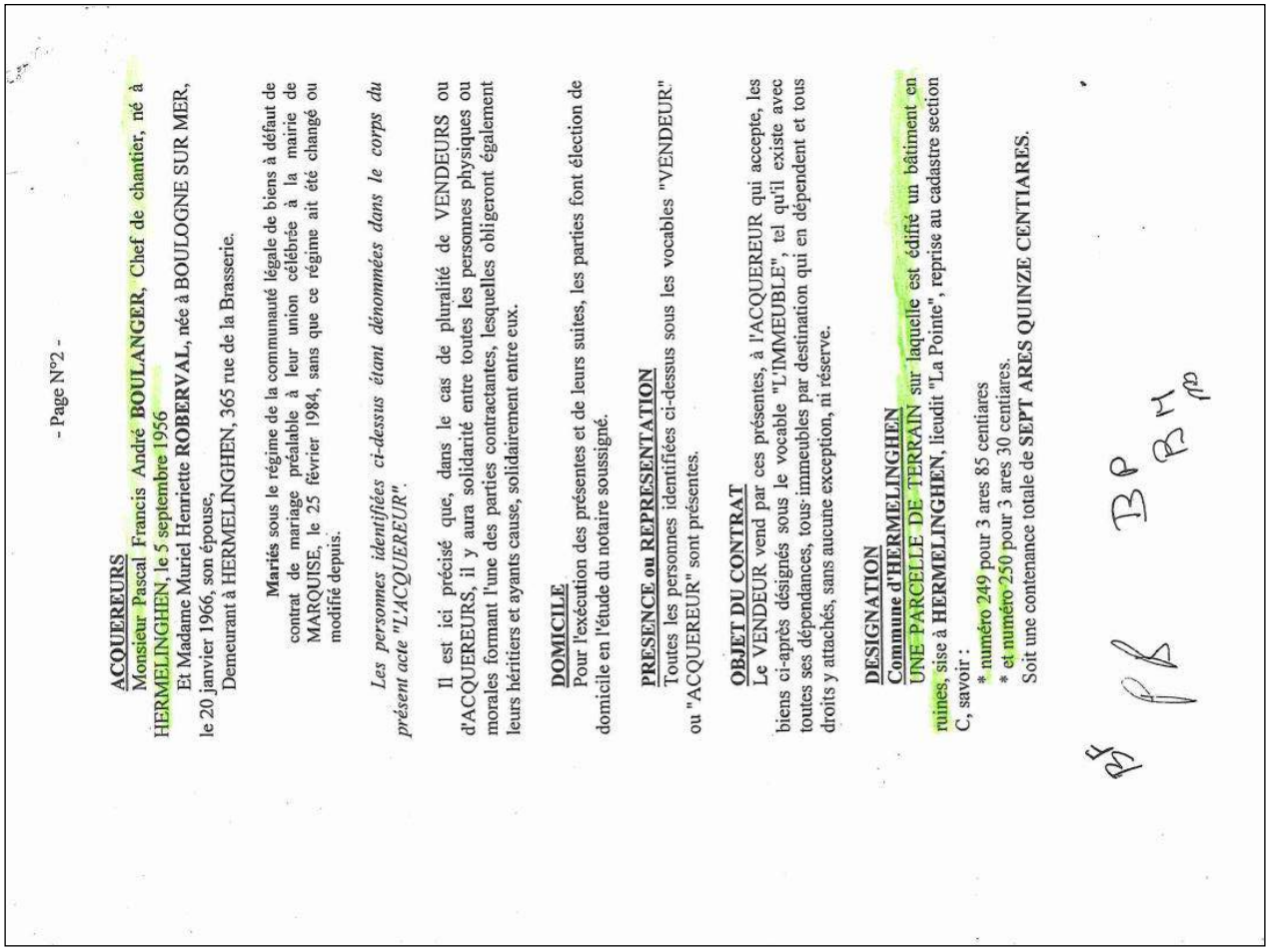
Local P Boulanger
365 Rue de la Brasserie
62132 Hermelinghen
06 15 19 87 62

Hermelinghen le 01 04 18

Commune de Hermelinghen
Monsieur le Président du Plan
Local urbanisme intercommunale
Monsieur marc médine

Suite à notre dernier entretien de l'année dernier sur le classement de mon Terrain en constructible à Hermelinghen.
Terrain Section C 249 et C 250. Situé Rue de la Fontaine à HERMELINGHEN,
Je désir ce Terrain Acheté au cadastre d'urbanisme et Bornage Partiel. en Haut 2000 Dossier numéro CU 062439 00000004. -
Sur 7115 m²
Lors d'une enquête déjà en Place dans la mairie. J'ai fait signer dans un Registre celui à disposition Sans Suite.
de Terrain à Pachal Se Trouvant sur la Parcelle en Rue.
Distance de Route 1 Puy a Quelque Mètre Fondations Raccordés Actuellement.
Sur Toutes Annexe. Mètre Présent à l'achat. Il y a 2 encore
L'eau courante et électricité
Actuellement
Des gîtes se Rapprochent de cette Petite maison et certain
Habitant y sont Venu. Il Tayan Vendu.
Je vous demande monsieur le Président de Bien vouloir.
Petit Votre Attention Sur ce dossier.
Vous Acceptez mes Sincères Salutations de Mes Respects

P Boulanger



- Page N°2 -

**ACQUEREURS**

Monsieur Pascal Francis André **BOULANGER**, Chef de chantier, né à HERMELINGHEN, le 5 septembre 1956

Et Madame Muriel Henriette **ROBERVAL**, née à BOULOGNE SUR MER, le 20 janvier 1966, son épouse,

Demeurant à HERMELINGHEN, 365 rue de la Brasserie.

**Mariés** sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MARQUISE, le 25 février 1984, sans que ce régime ait été changé ou modifié depuis.

*Les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "l'ACQUEREUR".*

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

**DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

**PRESENCE ou REPRESENTATION**

Toutes les personnes identifiées ci-dessus sous les vocables "VENDEUR" ou "ACQUEREUR" sont présentes.

**OBJET DU CONTRAT**

Le VENDEUR vend par ces présentes, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens ci-après désignés sous le vocable "L'IMMEUBLE", tel qu'il existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

**DESIGNATION**

**Commune d'HERMELINGHEN**

UNE PARCELLE DE TERRAIN sur laquelle est édifié un bâtiment en ruines, sise à **HERMELINGHEN**, lieudit "La Pointe", reprise au cadastre section C, savoir :

* numéro 249 pour 3 ares 85 centiares
* et numéro 250 pour 3 ares 30 centiares.

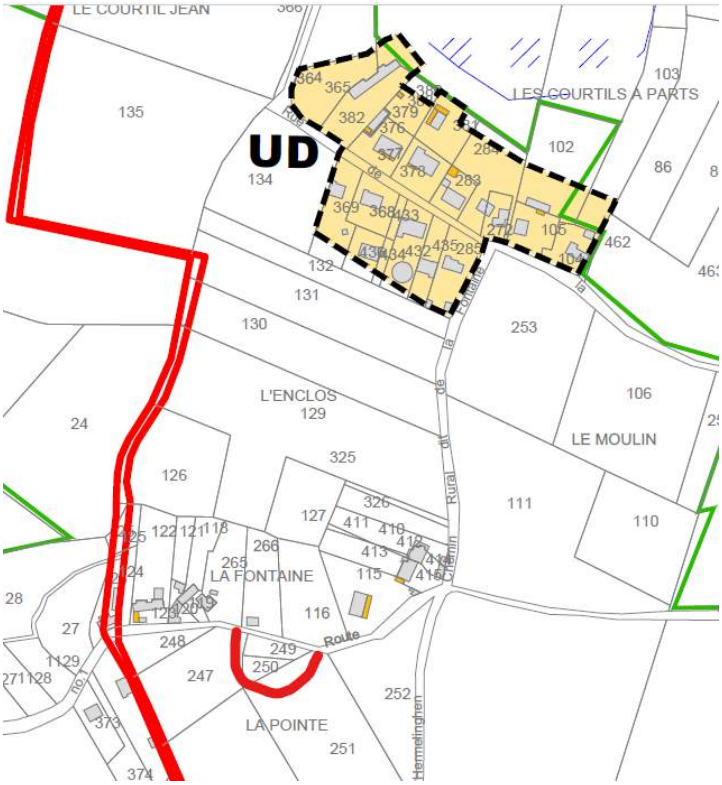
Soit une contenance totale de **SEPT ARES QUINZE CENTIARES.**

BP BP BH

**Réponse proposée par la CCPO :**

La procédure de modification n'a pas vocation à accorder des droits à bâtir supplémentaires.

Cette partie de la commune n'est pas identifiée en zone U :




Le certificat d'urbanisme produit est trop ancien pour être encore créateur de droits.
Par ailleurs les fondations d'une construction ancienne ne permettent pas à elles seules de pouvoir justifier des droits à bâtir.

**Contribution n° 54 :**

7em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 30 décembre 2022 -17h08- dans observation n°7)

Ce contributeur, propriétaires en indivision avec sa sœur des parcelles 1435-1436 et 1437 rue de Marquise à Hardinghen,
Sollicite à ce que ces parcelles soient ouvertes à l'urbanisation.
Il rappelle que les parcelles adjacentes, dont celles (1254-1255 et 1256) sont constructibles.
Il demande une équité par une suite favorable à sa demande.
Frédéric LEROUX
22 RUE D'ANJOU 51350 CORMONTREUIL
Pièce jointe : PARCELLES HARDINGHEN.docx"

Observation N° 7 (RegistreDemat) 30/12/2022 17:08:14
Par FREDERIC LEROUX - 22 RUE D'ANJOU 51350 CORMONTREUIL (marielaure.bernier@sfr.fr)

Propriétaires ma soeur et moi des parcelles 1435-1436 et 1437 rue de Marquise à Hardinghen, nous demandons à ce que ces parcelles deviennent zones constructibles. Toutes les parcelles adjacentes, dont celles que nous avons vendu il y a quelques années (1254-1255 et 1256) sont constructibles. Il ne serait pas équitable de ne pas donner une suite favorable à notre demande. Vous trouverez ci-joint le plan des parcelles. Nous restons à votre entière disposition. Cordialement.
Frédéric LEROUX

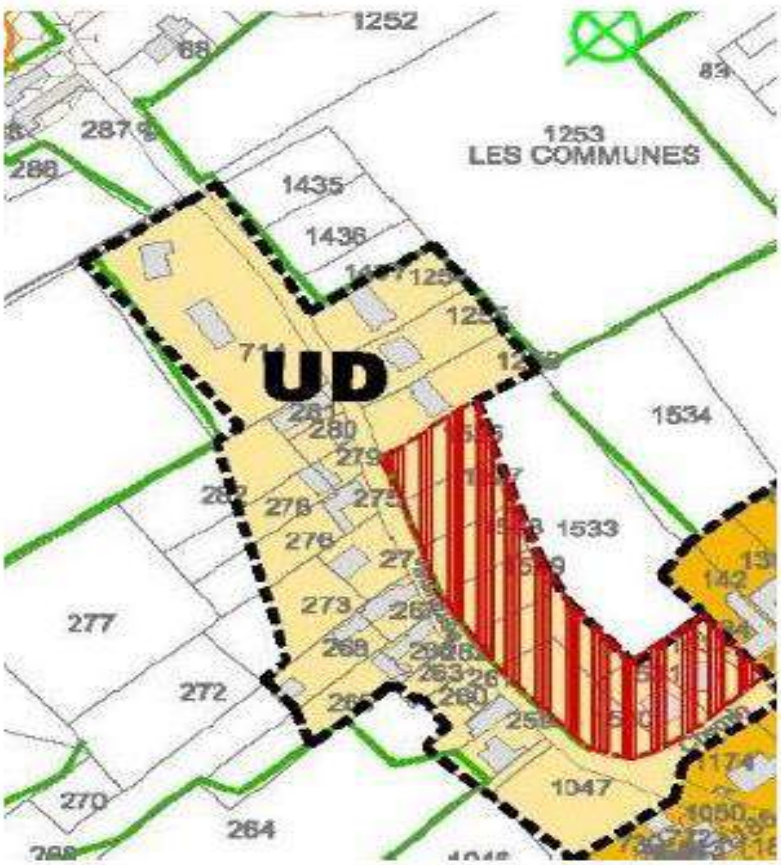
PJ : PARCELLES HARDINGHEN.docx

Appréciations CE

**Avis : Neutre**

**Réponse proposée par la CCPO :**

La procédure de modification ne permet pas d'accorder des droits à bâtir.
En outre la parcelle est un élément constitutif d'un vaste ensemble agricole cohérent :




Légende : Limites de zones

**Zones urbaines :**
- UA : Zone urbaine correspondant aux centres ville de Guînes, Ardres Licques et Hardinghen
- UB : Zone urbaine correspondant aux centre-bourgs des villages
- UD : Zone urbaine correspondant aux extensions récentes
- UDm : Sous-secteur de UD, correspondant au marais de Guînes
- UH : secteur urbain réservé aux équipements publics
- UE / UEs : Zone urbaine à vocation économique / UEt : zone d'Eurotunnel
- UJ : Zone urbaine mixte, à vocation industrielle
- UT : Zone urbaine sur laquelle est implantée une activité touristique

**Zones à urbaniser :**
- 1AU : Zone d'urbanisation future, de court terme soumise à OAP "aménagement"
- 1AUe/1AUes : Zone d'urbanisation future à vocation d'activités soumise à OAP "aménagement"
- 1AUh : Zone d'urbanisation future, à vocation d'équipements publics

**Zones agricoles :**
- A : Zone agricole
- Ac: Sous-secteur réservé aux carrières
- Ae : Sous-secteur sur lequel est implantée une construction à vocation économique
- As: Sous-secteur à caractère sensible
- At : Sous-secteur à vocation touristique

**Zones naturelles :**
- N : Zone naturelle
- Ne : Sous-secteur sur lequel est implantée une construction à vocation économique
- Nhl : Sous-secteur sur lequel des habitations légères de loisirs sont implantées
- Ns : Sous-secteur à caractère sensible (ZNIEFF, Natura 2000, ENS)
- Nt : Sous-secteur à vocation touristique
- Nv : Sous-secteur, secteur naturel en fond de vallon

- Localisation d'un captage en eau potable
- Construction existante identifiée au plan cadastral (dont le changement de destination est autorisé)
- Bâti léger existant identifié au plan cadastral
- Maisons récemment construites ou en cours
- Bâtis agricoles ou d'activité récemment construits
- Permis de construire et Certificat d'urbanisme (B) délivrés positifs
- Exploitation agricole soumise au régime sanitaire départemental (R.S.D.)
- Installation classée pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.)
- Cimetière
- Retrait / Loi Barnier - dossiers Amendement Dupond

Par ailleurs, le rapport de présentation (justifications page 179) du PLUi rappelle l'enjeu de mettre fin à l'urbanisation linéaire sur ce secteur.

Enfin, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

**Contribution n° 55 :**

8em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 03 Janvier 2023 -16h54- dans observation n°8)

Par Claude HAMEREL (Particulier)
2 rue du château 62910 Moringhem"

Ce contributeur déclare être propriétaire indivision d'une part et d'autre part cesser prochainement son activité pour cause de retraite.

- Il désigne les parcelles (AD01, 02, 03, 04, 05, 05, ainsi que AD112, 113, 114, ZD10,) situées dans le centre du village de Campagne les Guînes comme étant à ses yeux une zone stratégique (triangle mairie école-salle des fêtes-stade).
- ~~Il conteste : la zone NV n°1.3, la réserve foncière à ses yeux est injustifiée, il constate un accroissement qui grève la parcelle AD01, passant de 2100m2 dans lePLUIn°1 à 4525m2 aujourd'hui,~~ **cette requête a été prise en compte dans l'annexe 3,**

Il souhaite le classement de tout ou partie de ces parcelles en zone urbanisables en phase avec les futurs projets (cf. : ferme Trouille à Guînes),

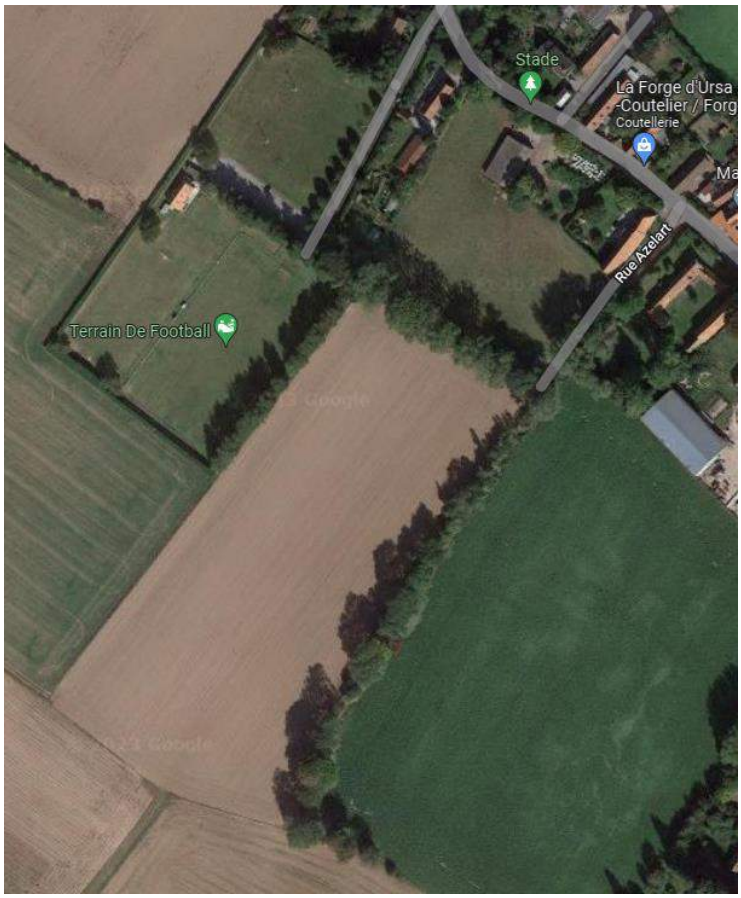
Observation N° 8 (RegistreDemat) 03/01/2023 07:56:03

Par claude hamerel (Particulier) - 2 rue du chateau 62910 moringhem (claude.hamerel@orange.fr)

je suis propriétaire indivis et exploitant sur le départ en retraite de parcelles situées en plein centre du village de Campagne les guines:
AD01,02,03,04,05,05,
AD112,113,114,ZD10,
une zone très stratégique et trés convoitée:le triangle mairie école-salle des fètes-stade.
je conteste la zone NV systématiquement élargie dès lors qu'il s'agit d'une propriété Hamerel;10mètres le long du fossé suffisent amplement.
je conteste aussi la réserve foncière injustifiée n°1.3 pour 4525m2sur AD01 (2100m2 dans le PLUIn°1)
je réclame donc le classement de tout ou partie de ces parcelles en zone urbannisable en phase avec les futurs projets(cf:ferme Trouille à guines)

**Réponse proposée par la CCPO :**

La procédure de modification ne permet pas d'accorder des droits à bâtir supplémentaires.
Les parcelles en question constituent de vastes ensembles cohérents de terres agricoles :




Par ailleurs, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

L'emplacement reservé 1.3 est au bénéfice de la commune, en vue de la réalisation d'un espace public / stationnement.

Le zonage Nv est appliqué de manière indifférenciée sur le territoire de la CCPO.

**Contribution n° 58 :**

10em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 04 Janvier 2023 -16h47- dans observation n°10)

Ce contributeur nous informe être propriétaire sur le territoire de la commune de Fiennes,
Il regrette que la parcelle AK16 soit déclassée (voir plan ci joint). Cette situation lui pose souci car du fait que son habitation soit mitoyenne de la parcelle évoquée supra, cela l'empêche de créer un escalier d'accès et une terrasse.
Il sollicite de remettre le terrain en zone constructible afin de réaliser son projet.

Nicolas Bogaert
Pièce jointe : doc08754420230104164035.pdf"

Observation N° 10 (RegistreDemat) 04/01/2023 16:47:03
Par Nicolas Bogaert (Particulier) - 167 rue du moulin 62132 FIENNES (nicolasbogaert@orange.fr)

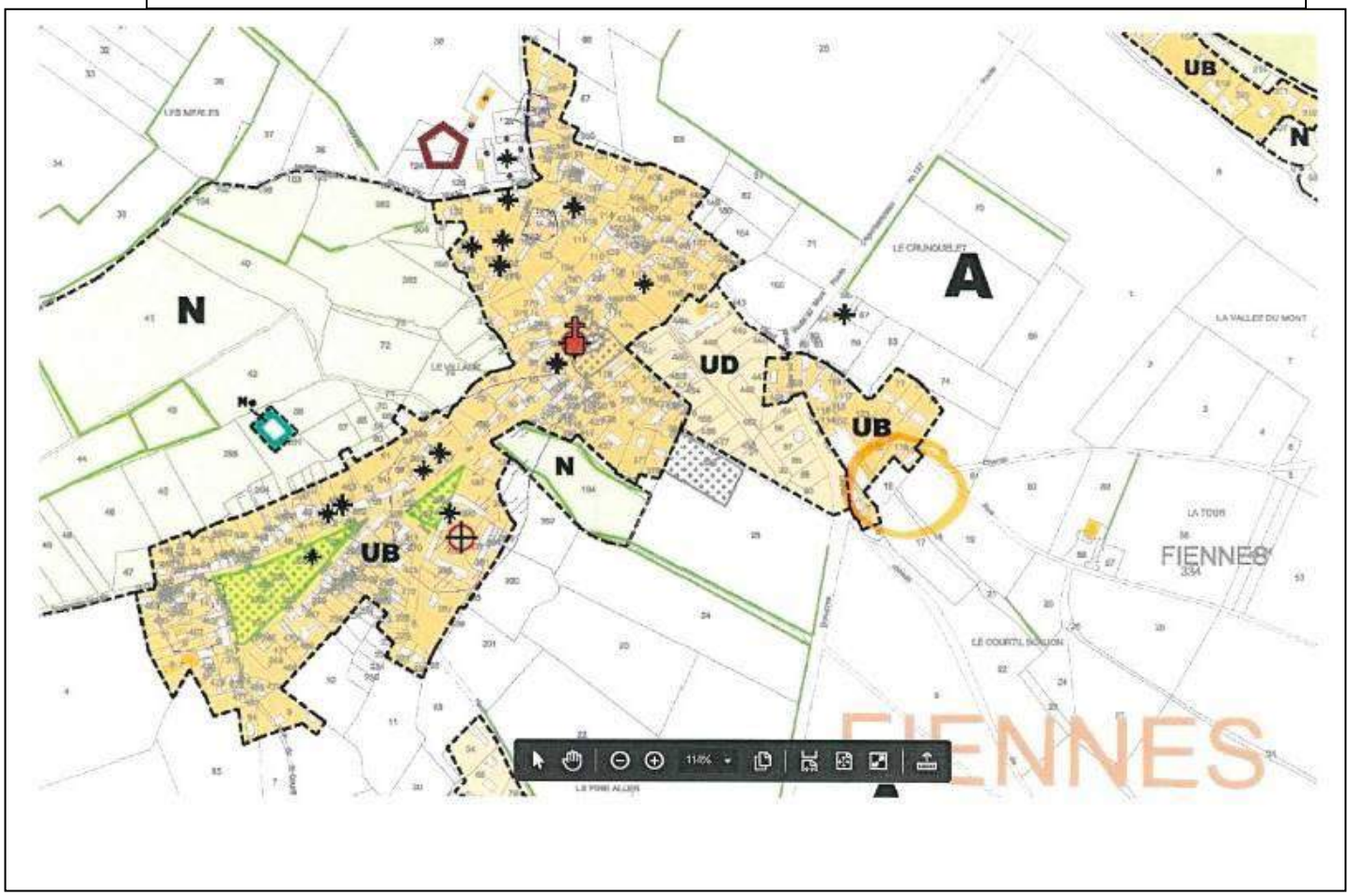
bonjour,
Je suis propriétaire à Fiennes, nos terrains constructible ont été décomposé avec une parcelle non constructible AK16( voir plan ci joint).notre habitation est en limite de la parcelle ce qui m'empêche de créer une escalier d'accès et une terrasse car la zone n'est plus constructible.
Quel est le moyen pour moi de remettre le terrain en constructible

merci de votre retour
cordialement
Nicolas Bogaert

PJ : doc08754420230104164035.pdf

Appréciations CE

**Avis : Neutre**



**Réponse proposée par la CCPO :**

La procédure de modification ne permet pas d'accorder des droits à bâtir supplémentaires. Pour autant, le réglement ecrit du PLUi laisse la possibilité de réaliser des annexes ou des extensions :

11. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale **sous réserve que l'ensemble des annexes réalisées sur l'ensemble de l'unité foncière ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 40m²** ,
12. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **sous réserve que l'extension ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 40m² .**

**Contribution n° 59 :**

11em Message - RegistreDemat.fr, (voir détail de l'Email du 06 Janvier 2023 -14h10- dans observation n°11)

Ce contributeur, Mr Gavel déplore que l'objet de l'enquête à ses yeux ne s'inscrive pas dans une démarche plus cohérente avec le code de l'urbanisme (Art. L121-8) et toutes ses dispositions. En effet il estime être spolié par le fait du déclassement de terrains auparavant constructibles, à ce titre il évoque s'être acquitté des droits de successions conséquents. L'enjeu concerne la parcelle N° ZA105 située à Rodelinghem, rue des Berceaux, devenue zonage agricole depuis l'approbation du PLUI. Il sollicite qu'elle soit à nouveau reclassée constructible."

Observation N° 11 (RegistreDemat) 06/01/2023 14:10:53

Par Daniel Gavel (Particulier) - Les Gages Verts 62179 Wissant (gavel.daniel@wanadoo.fr)

L'enquête publique pourrait s'inscrire dans une démarche plus cohérente avec le code de l'urbanisme (Art. L121-8) et toutes ses dispositions.
Il serait souhaitable d'éviter des langages inappropriés et de faire droit aux propriétaires spoliés qui bénéficiaient de terrains constructibles, de surcroit ayant payé des droits de succession conséquents.
Mr Gavel rappelle une nouvelle fois que la parcelle N° ZA105 située à Rodelinghem, rue des Berceaux, précédemment constructible tout le long de la rue, a été dans le dernier PLUI reclassée en terrain agricole. et demande qu'elle soit à nouveau reclassée constructible.

Appréciations CE

**Avis : Hors Sujet**

**Réponse proposée par la CCPO :**

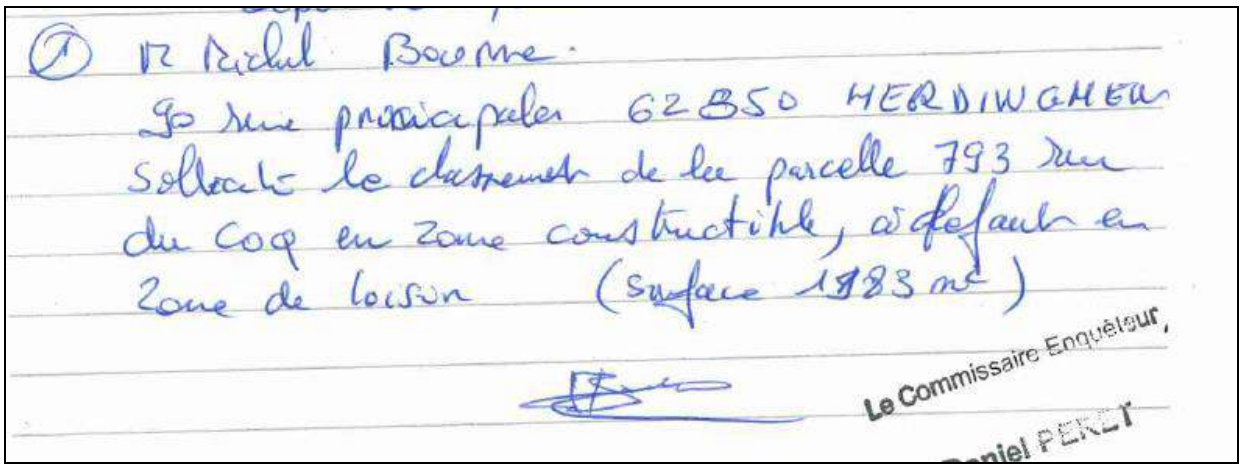
La procédure de modification n'a pas vocation à accorder des droits à bâtir supplémentaires. La parcelle ZA 105 est un élément constitutif d'un vaste ensemble cohérent de terres agricoles :

Par ailleurs, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

**Contribution n° 60 :**

PERMANENCE n°06 le 06/01/2023 (14h45 à 18h45) au Siège de la CCPO (9 avenue de la Libération, 62340 GUÎNES),

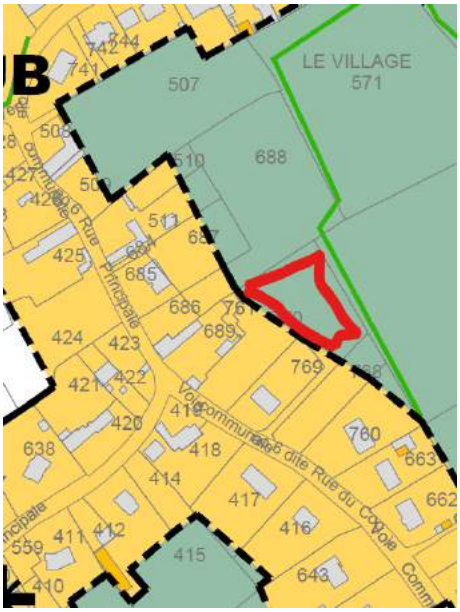
Le premier contributeur, commune de FIENNES,
M. BOURRE Michel, 90 rue Principale, 62850 HERBINGHEM
Sollicite une révision de classement du zonage de la parcelle A 793 rue du Coq en zone constructible ou à défaut en zone de loisirs afin de l'ouvrir à l'urbanisation,"




**Réponse proposée par la CCPO :**

La procédure de modification n'a pas vocation à accorder des droits à bâtir supplémentaires.

Le rapport de présentation du PLUi explique la méthodologie (justifications page 114) utilisée pour délimiter la profondeur des zones urbaines
Par ailleurs, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.




**Contribution n° 62 :**

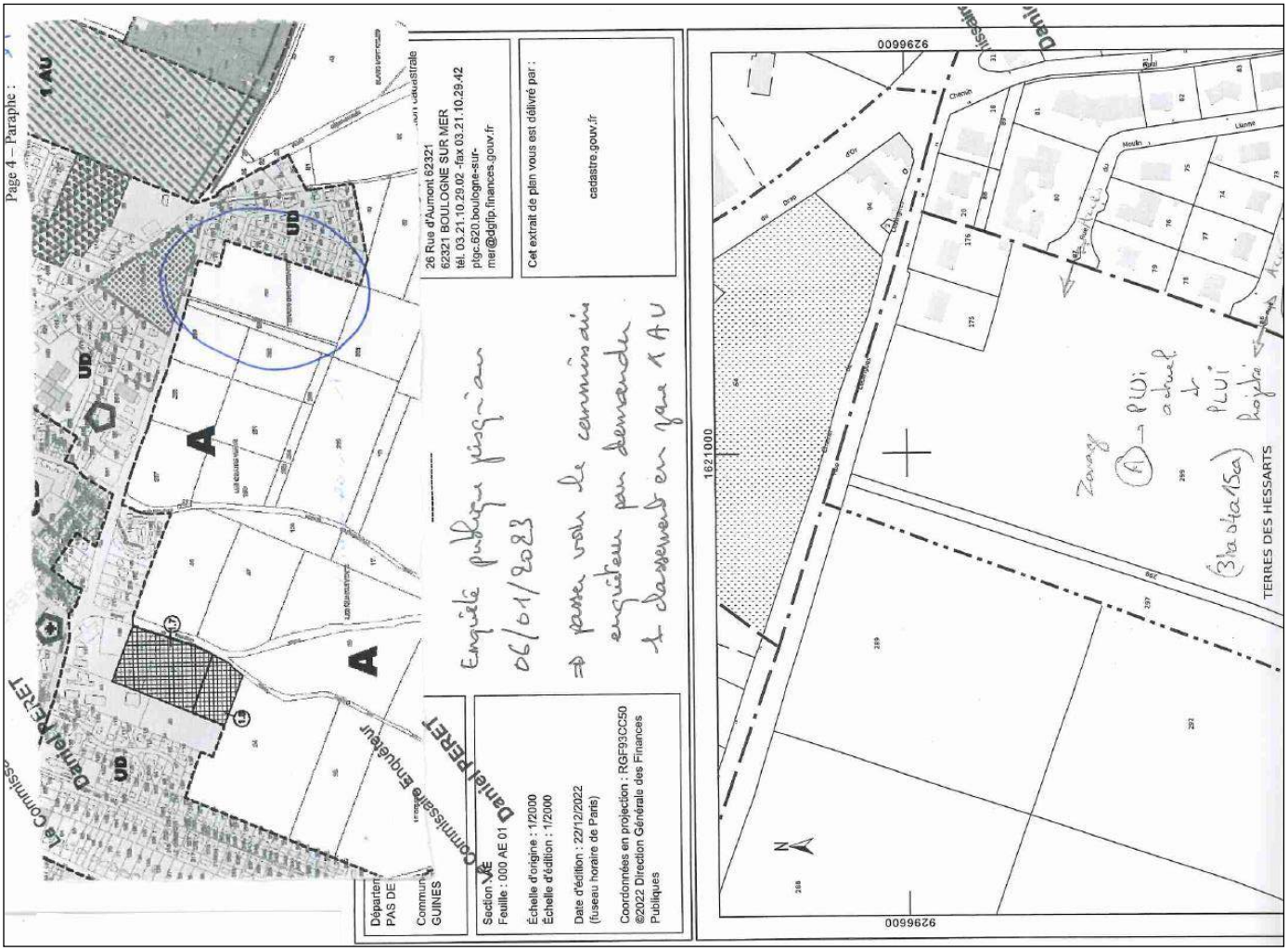
PERMANENCE n°06 le 06/01/2023 (14h45 à 18h45) au Siège de la CCPO (9 avenue de la Libération, 62340 GUÎNES),

Le troisième contributeur, commune de GUINES,
M. et Mme DUCROCQ, 4 allée des Bouleaux « Bois en Ardres » 62610 ARDRES,
Sollicite le classement hors zone agricole de la parcelle AE299 afin de la rendre constructible. Ce changement de destination a pour but de l'ouvrir à l'urbanisation,"

(3) M. et Mme Ducrocq
Sont venu se renseigner sur le classement de leur Bien et ont déposé une lettre avec 2 plans pour expliquer la problématique

Dossier n°2 Commissaire enquêteur
M. Ducrocq Pierre
4 Allée des Bouleaux
Bois en Ardres
62610 ARDRES

Propriétaire de la Parcelle AE 177 devenue AE 299 après partage en déc 2011.
se trouve dans le prolongement de la cité des 5 chemins où tous les raccords sont prêts (Routes, Eau, Electricité)
Avant la révision du PLU en Juin-Juillet 2011 elle se trouvait en 1 AU 2 et 1 AU 2 B
Dans le Pos de 1983 - et 2003 les parcelles étaient classées constructibles -
De ce fait, je souhaite et demande à la commission que cette Parcelle soit constructible
Des photos avaient été prises par Monsieur Dambrine (à l'époque commissaire enquêteur
Ecrit sur le registre avec 4 octobre 2014.
Je souhaite que cette parcelle mise en Agricole redevienne en 1 AU Suivant sollicitations
Fait à Ardres le 4 janvier 2023




**Réponse proposée par la CCPO :**

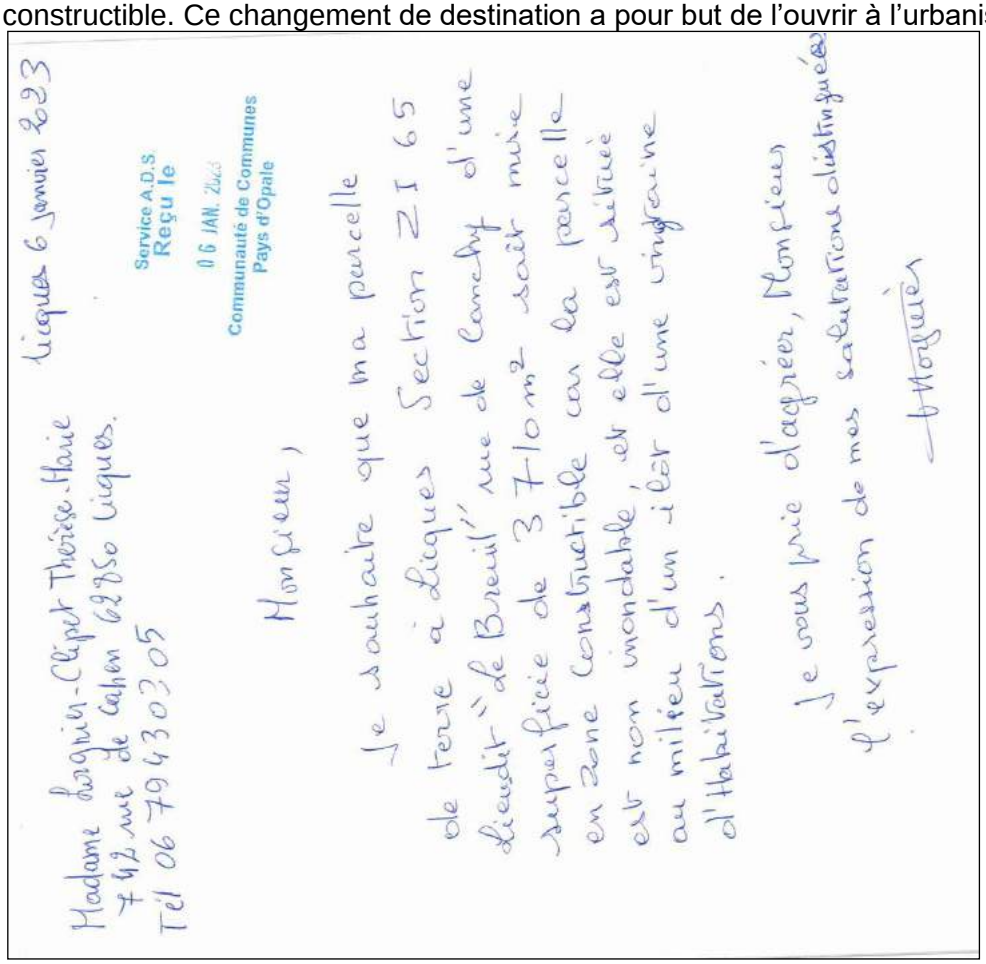
La procédure de modification ne permet pas d'accorder des droits à bâtir supplémentaires.
De plus la parcelle est un élément constitutif d'un vaste ensemble naturel cohérent

Par ailleurs, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

**Contribution n° 65 :**

PERMANENCE n°06 le 06/01/2023 (14h45 à 18h45) au Siège de la CCPO (9 avenue de la Libération, 62340 GUÎNES),

Le cinquième contributeur, commune de LICQUES,
M. et Mme LORGNIER-CLIPET, 742 rue de Cahen, 62850 LICQUES
Sollicite le classement hors zone agricole de la parcelle ZI65 (lieu-dit le Breuil) afin de la rendre constructible. Ce changement de destination a pour but de l'ouvrir à l'urbanisation,"



Licques 6 janvier 2023

Madame Lorgnier-Clipet Thérèse-Marie
742 rue de Cahen 62850 Licques.
Tél 06 79 43 03 05

Service A.D.S
Reçu le
06 JAN. 2023
Communauté de Communes
Pays d'Opale

Monsieur,

Je souhaite que ma parcelle de terre à Licques Section ZI 65 lieudit "le Breuil" rue de Cahen d'une superficie de 3 710 m² soit mise en zone constructible car la parcelle est non cultivable, en elle est entourée au milieu d'un îlot d'une vingtaine d'Habitations.

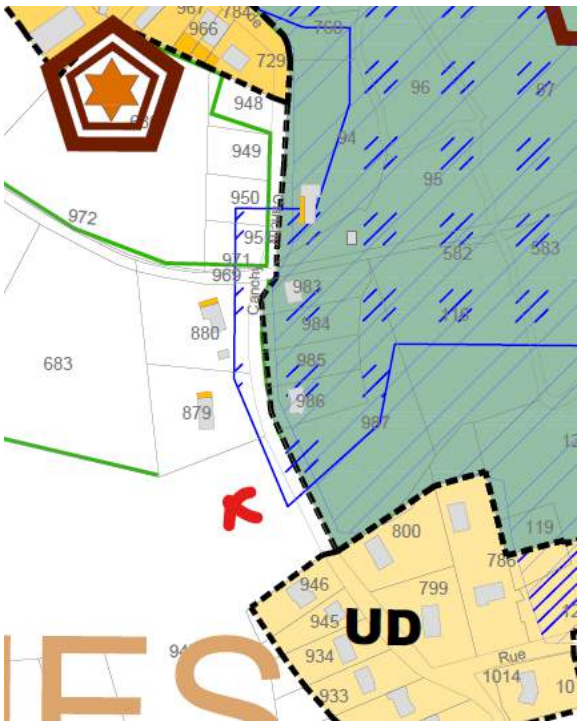
Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Lorgnier

**Réponse proposée par la CCPO :**

La procédure de modification ne permet pas d'accorder des droits à bâtir supplémentaires.

Le PLUi identifie la parcelle en zone agricole :




À noter, qu'une partie de la parcelle est concernée par une zone d'inondation constatée.

En outre, la parcelle ZI 65 est un élément constitutif d'un vaste ensemble agricole cohérent :

Par ailleurs, son ouverture à l'urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD du PLUi qui ambitionne un développement mesuré des villages, mais aussi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.