



**PAYS DE
LUMBRES**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LUMBRES

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

Commune de Cléty

Révision allégée N°7

Notice explicative

Mars 2023



**Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du**

Le président :

1. PRESENTATION DE LA REVISION ALLEE.....	3
1. Rappel de la procédure	3
2. Justification ayant amené à la procédure.....	4
3. Objet de la révision	7
2. MODIFICATIONS INDUITES DES PIECES DU PLUI	8
1. Modification du plan de zonage	8
2. Modification du règlement	10
3. Modification du rapport de présentation	12
4. Modification de l'OAP	16
3. ANNEXE 1 : DELIBERATION DE PRESCRIPTION.....	31

1. Présentation de la révision allégée

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres (CCPL) a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 30 septembre 2019.

Le Conseil Communautaire de la CCPL a délibéré le 16 décembre 2021 afin d'engager la procédure de révision allégée n°7 du PLUI. (Cf. *annexe 1*)

1. Rappel de la procédure

Au terme de l'article L153-31 du code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit 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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, l'article L153-34 du code de l'urbanisme indique que :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Ainsi, c'est dans le cadre du caractère unique de l'objet de la procédure consistant en la réduction d'une zone naturelle ou agricole que la révision allégée du PLUi est nécessaire.

NB : Au terme de l'article L142-4 du code de l'urbanisme, les zones A et N du PLUi ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation, en l'absence de SCOT, sauf dérogation préfectorale selon les modalités précisées à l'article L 142-5.

Article L 142-5 du code de l'urbanisme :

Il peut être dérogé à l'article-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L .112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L 143.16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

2. Justification ayant amené à la procédure

La CCPL a récemment pris connaissance d'un projet de création d'un groupe scolaire sur la commune de Cléty suite aux conclusions d'une étude de faisabilité (Cf. *annexe 2*).

Présentation du projet :

La commune de Cléty envisage la planification de la construction d'une école élémentaire sur une parcelle agricole, située au Nord/Est du centre bourg, limitrophe à la mairie et accessible depuis le chemin de la Longue Haie.

L'implantation privilégiée permet une proximité immédiate avec :

- L'actuel restaurant scolaire permettant ainsi une perméabilité facile et sécurisée entre les deux bâtiments.
- La centralité communale (mairie).
- L'équipement sportif à l'Ouest (terrain de football) et au Sud (City stade récent).
- Une aire de stationnement existante permettant la mutualisation.

Cette « nouvelle » école permettra d'accueillir 75 élèves maximum, organisée autour de 3 classes. A noter que l'actuelle école compte 3 classes.

Elle intégrera trois pôles distincts :

- Enseignement, direction/administratif et technique
- Trois classes avec possibilité d'évolution
- Aménagements extérieurs

La construction est conçue pour pouvoir faire l'objet d'une extension future de 3 classes complémentaires si projet de RPC.

La commune de Cléty souhaite que la nouvelle école élémentaire fasse preuve d'exemplarité dans son impact écologique.

En effet, la municipalité souhaite réaliser une opération de construction inscrite dans une réelle dynamique environnementale avec une utilisation massive des matériaux « biosourcés ».

Dans le but de répondre aux exigences du cahier des charges le projet devra intégrer les trois grands principes du développement durable :

- Valoriser filière courte
- Valorisation énergie renouvelable
- Valorisation dispositions et dispositifs respectueux de l'environnement



Source : Etude de faisabilité

Atouts du projet :

- Création d'un espace d'accueil scolaire global dédié à l'enfance et à l'enseignement depuis les activités pédagogiques et éducatives jusqu'à l'accès à l'espace de restauration (évite les temps de déplacements et participe au bien-être des élèves).
- Une localisation immédiate avec le secteur d'équipements publics de la commune regroupant mairie, salle des fêtes (accueillant la cantine) et le city-stade.
- Impact social et économique en vue du renforcement des liens intercommunaux orientés vers l'accueil de l'enfance dans une dynamique du mieux « vivre ensemble ».
- Signal territorial d'une nouvelle dynamique de la commune de Cléty orientée vers la facilitation du lien social dans le cadre d'un développement urbain respectueux et durable.
- Qualification d'un espace d'enseignement ouvert et sécurisé suivant une orientation de bien-être des élèves et de l'équipe pédagogique.
- Construction d'une exemplarité environnementale « possible » située au tournant de la troisième révolution industrielle :
 - Un faible impact énergétique (utilisation passive et active des énergies renouvelables).
 - Une enveloppe thermique performante avec utilisation massive d'éco-matériaux (limite l'impact carbone et améliore la qualité de l'air intérieur).
 - Une valorisation des matériaux biosourcés locaux (impact économique sur le territoire régional).
 - Un confort d'été traité de façon passive de par la conception globale du projet envisagé et par l'utilisation de matériaux adaptés de façon à éviter tout système de climatisation et/ou renouvellement d'air énergivore.

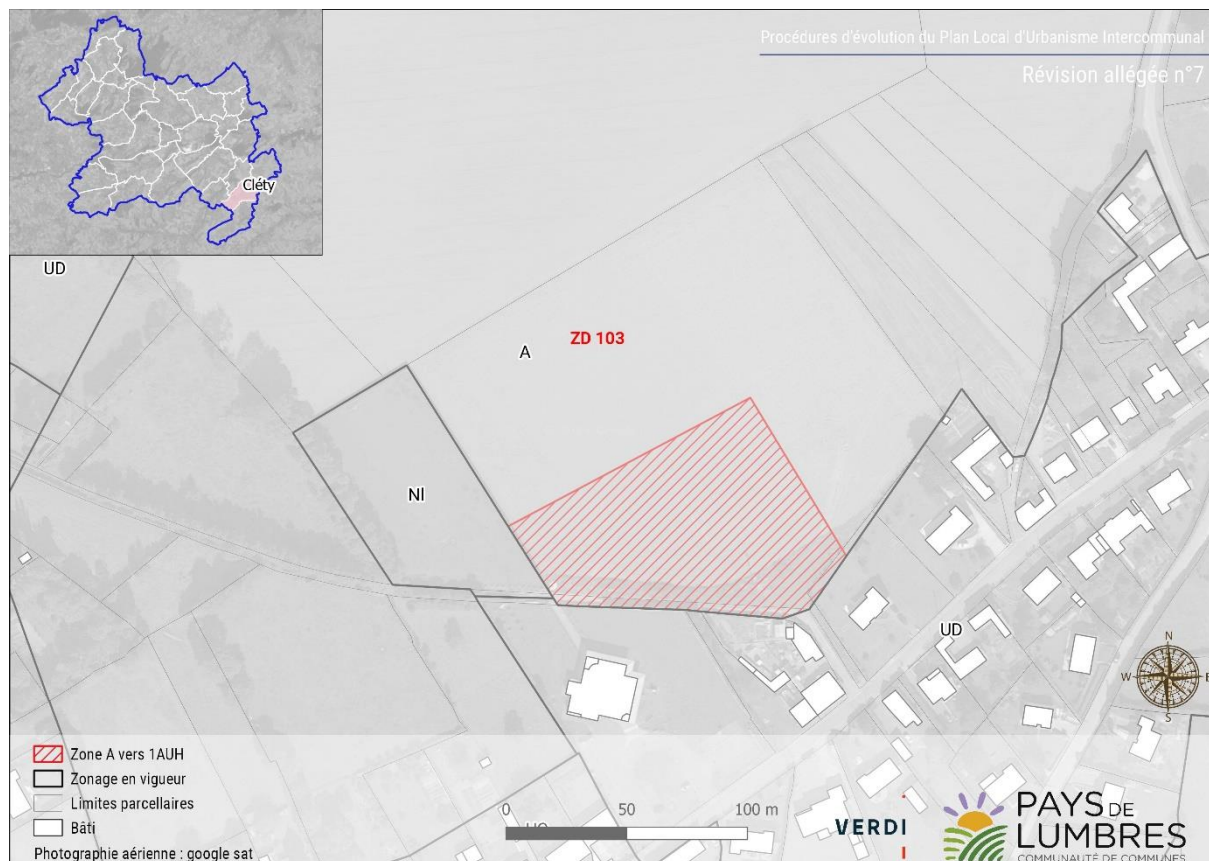
- Un renforcement des espaces verts au cœur du centre-bourg par une plantation significative d'arbres de hautes tiges dont l'objectif est triple, à savoir :
 - de créer des espaces extérieurs de convivialité sereins dédiés aux échanges parents/enfants,
 - d'améliorer la qualité de l'air et de dynamiser l'écosystème environnant
 - d'organiser des « masques » végétaux de protections solaires du bâtiment projeté lors des périodes de surchauffes estivales.Une prise en compte des enjeux d'îlots de chaleur et de gestion des eaux pluviales par la végétalisation de la cour d'école.

Il convient de préciser qu'une étude de faisabilité a été réalisée pour la réhabilitation de l'école actuelle. Il s'avère que la vétusté est très importante, ce qui pose de fortes contraintes de rénovation et un surcoût non négligeable.

Les premières réflexions de la commune sur le devenir du bâtiment portent prioritairement sur l'accueil d'une MAM avec une réhabilitation patrimoniale et énergétique.

3. Objet de la révision

Afin de permettre ce projet, la procédure de révision allégée consiste donc au classement en **zone agricole** (« **1AUH** ») d'une partie de la parcelle cadastrée **ZD n°103** sur une superficie de 7830 m² à Cléty actuellement classée en **zone naturelle** (« **A** »).



Localisation de la parcelle concernée par la procédure

Le classement en zone « **1AUH** » s'accompagnera :

- De la création d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** .
- D'une modification du règlement afin de supprimer la mention de l'intérêt intercommunal au sein du règlement de la zone « 1AUH ».

Cette évolution entraine :

- La modification du plan de zonage
- La modification du rapport de présentation
- La modification du règlement.
- La modification de la pièce « orientation d'aménagement et de programmation – aménagement »

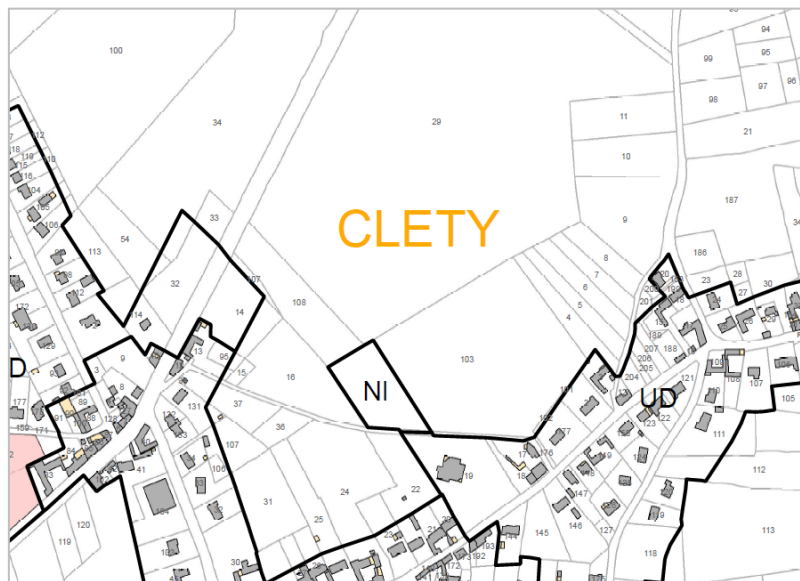
2. Modifications induites des pièces du PLUi

1. Modification du plan de zonage

La modification effectuée sur le plan de zonage a pour effet de modifier une zone « A » en zone « 1AUH » sur une surface de **7830 m²**.

Par ailleurs, la modification fait **apparaître une trame** correspondant à l'indication de la **présence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation** sur le site.

Zonage avant modification

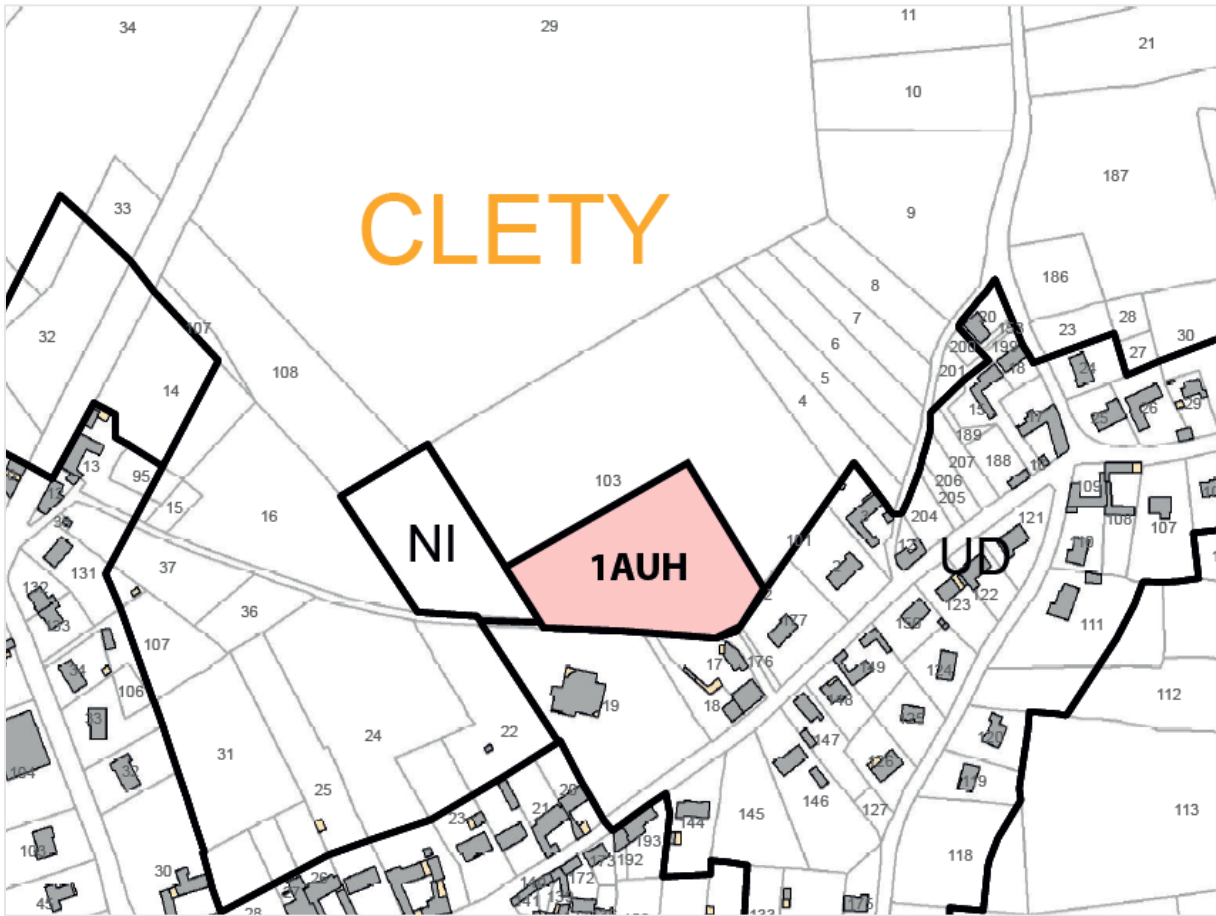


> Zones à urbaniser :

1AU : Zone d'urbanisation future mixte à vocation principale d'habitat

1AUPL : Zone d'urbanisation future correspondant à une phase d'extension de la zone UPL, Porte du Littoral, à vocation économique et non commerciale

1AUH : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipement d'intérêt intercommunal



> Zones à urbaniser :

1AU : Zone d'urbanisation future mixte à vocation principale d'habitat

1AUPL : Zone d'urbanisation future correspondant à une phase d'extension de la zone UPL, Porte du Littoral, à vocation économique et non commerciale

1AUH : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipement d'intérêt collectif

2. Modification du règlement

Les modifications apportées au règlement apparaissent en rouge.

- Page 8

« RUBRIQUE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SOUS-ZONES

[...]

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

[...]

- **ZONE 1AUH**: zone d'urbanisation future à vocation d'équipement ~~d'intérêt intercommunal~~ »

- Page 131

«

CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUH

L'identité de la zone et sa vocation

Les zones 1AUH correspondent à des zones à urbaniser à vocation d'équipement ~~d'intérêt intercommunal~~.

Le règlement graphique identifie ~~deux-trois~~ zones 1AUH sur les communes de Zudausques ~~et~~ Coulomby ~~et Cléty~~

Les enjeux en zone 1AUH

Les zones 1AUH permettent de porter des projets d'équipements communaux ~~d'intérêt supra communal~~.

- 132

«

1AUH 3.1 – Emprise au sol et hauteur

1- Emprise au sol

Non réglementé

2-Hauteur des constructions

Principe :

Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs des constructions. Toutefois :

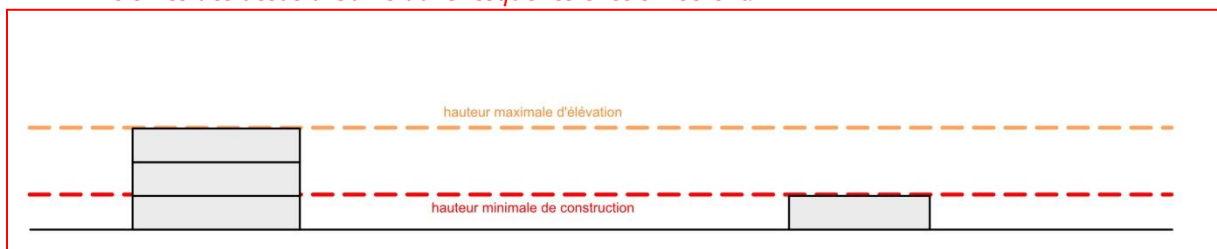
- Les constructions nouvelles devront être intégrées au Terrain Naturel.



- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.4 m avant travaux du point le plus haut du TERRAIN NATUREL sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1 m avant travaux du point le plus haut du TERRAIN NATUREL sous l'emprise de la construction

- **La hauteur absolue des constructions** devra observer un gabarit similaire aux constructions voisines des tissus urbains dans lesquelles elles s'insèrent.



- Pour les constructions autorisées à destination **Habitation**, la hauteur maximale est fixée à un étage sur rez-de-chaussée (R+1).

3. Modification du rapport de présentation

Les éléments apparaissant **en rouge** sont modifiés au sein de la **partie 5** « Justifications du projet de territoire et des dispositions règlementaires » - « **sous-partie 1** : Justifications du projet de territoire ».

- Page 123/124

« ANALYSE DES DENSITES PREVUES AU SEIN DES ZONES D'URBANISATION FUTURE – BILAN DES BESOINS FONCIERS EN EXTENSION URBAINE

[...]

Au total, pour la CCPL :

Ainsi, **au total pour l'habitat**, le PLUi prévoit **54,36 hectares en extension urbaine**.

Par ailleurs, il convient de noter que le PLUi prévoit une zone d'extension urbaine pour l'accueil d'un équipement médicalisé à Coulomby (Harlettes), sur une superficie de **3,61 hectares**, **une zone destinée à la réalisation d'une école élémentaire sur la commune de Cléty sur une superficie de 0.78 ha** et une zone d'extension pour un terrain/équipement sportif à Zudausques sur une superficie de **1,08 hectare**.

En conséquence, le PLUi prévoit au total **59,05 59.83 hectares de foncier en extension urbaine pour l'habitat et les équipements**.

Ces perspectives sont compatibles avec les dispositions du SCOT (orientation 110) qui prévoit une fourchette en extension urbaine pour l'habitat pour la CCPL entre 45 et 60 hectares, le PLUi prévoyant 54,36 ha. . Au total, le SCOT prévoit 200 hectares en extension urbaine pour l'habitat et les grands équipements (orientation 107). Ces grands équipements se situent en renouvellement urbain. Les projets d'équipements prévus dans le cadre du PLUi de la CCPL (3,61 ha, **0.78 ha** et 1,08 ha) ne répondent pas à la définition d'un « grand équipement » au sens du SCOT et ne sera donc pas comptabilisés en tant que tel. La fourchette de 45 à 60 hectares en extension urbaine prévue par le SCOT ne concerne bien que l'habitat.

Tableau 1 : Ecart entre les perspectives d'extension urbaine des documents d'urbanisme communaux et celles prévues au PLUi

Commune	Ecart (ha) entre les perspectives en extension urbaine du document d'urbanisme communal et celui du PLUi
Cléty (PLU)	-6.26 -(en intégrant le site 1) -5.08
TOTAL	-67,89 -66.71

Ainsi, au total, les perspectives en extension urbaine des 20 communes concernées ne représente plus que **37,47 38.17 hectares** dans le PLUi contre 105,36 hectares dans les documents d'urbanisme communaux, soit une **réduction 64 63.7%**, témoignant de l'effort de réduction de la consommation d'espaces par la priorité donnée au renouvellement urbain et comblement du tissu existant. »

- Page 128

« BILAN GENERAL DE LA CONSOMMATION FONCIERE

[...]

Pour répondre aux besoins en matière de logements, d'équipements et de développement économique, le PLUi prévoit un total de **74,29 74.99 hectares en extension urbaine soit 4,95 4.99 ha/an**, dont pour rappel :

- 54,36 hectares pour l'habitat (zones 1AU + site 1 de Cléty et site 2 de Bayenghem-les-Seninghem),
- **4,69 5.39 hectares** pour des équipements (équipement médicalisé à Coulomby, **école à Cléty** et terrain/équipement sportif à Zudausques)
- 15,6 hectares pour le développement économique (extension de la Porte de Littoral).

[...]

Ainsi, au total, le PLUi prévoit d'ici 2030 une **consommation foncière totale de ~~119,93~~ 120.63 ha pour l'habitat et les activités, soit un rythme annuel de 8 8.04 ha.**

Ces perspectives permettent de **diviser par 3 le rythme annuel d'artificialisation des sols** pour l'habitat et les activités par rapport à la période 2005-2015. Ce faisant, le PLUi respecte les engagements pris dans le cadre du PADD (division a minima par 2 du rythme annuel), avec un effort significatif sur les besoins en extension urbaine suite à l'identification du potentiel foncier et de la densification des sites de développement urbain en lien avec les dispositions du SCOT en la matière. »

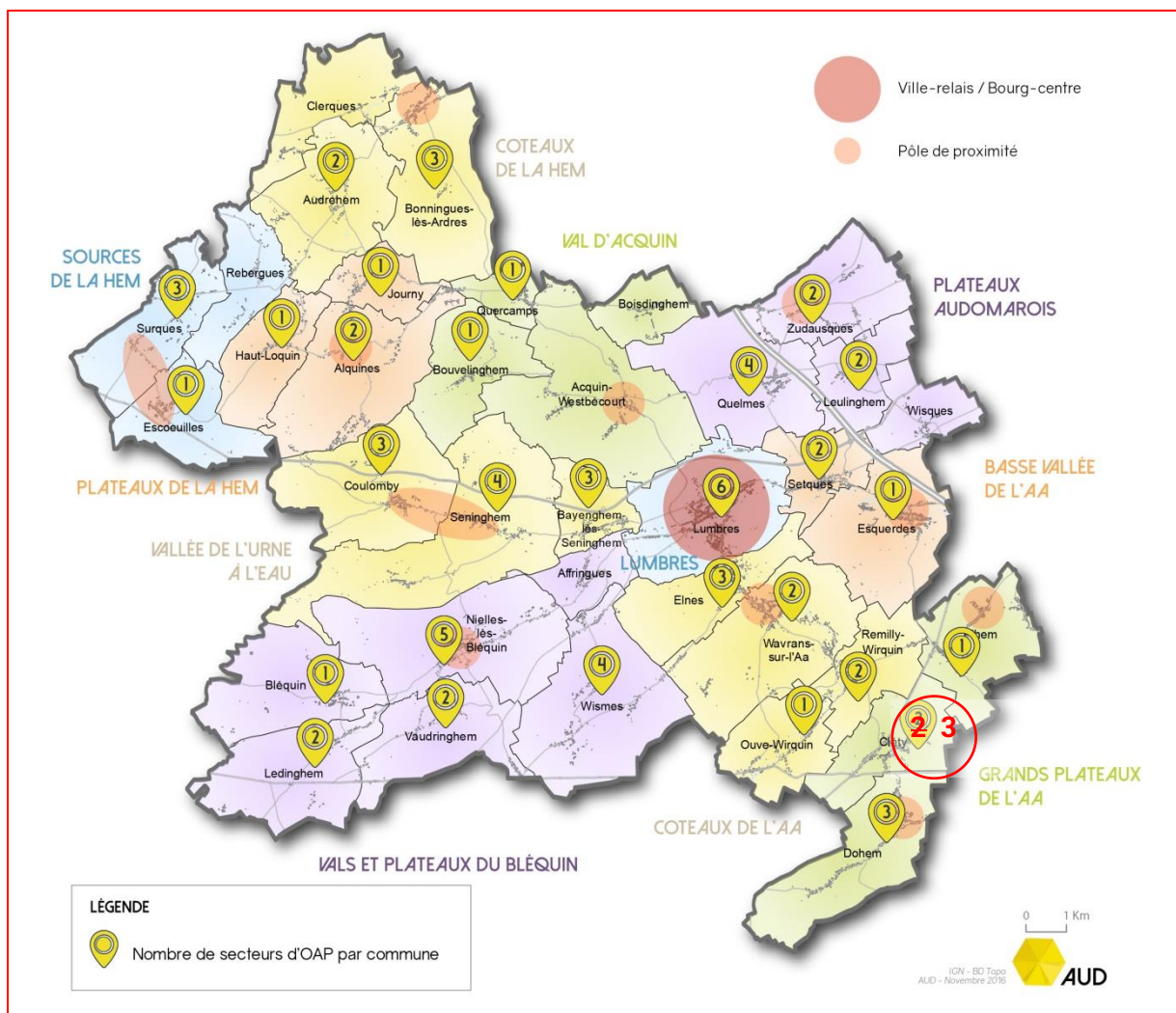
- Page 135

« SYNTHESE

Au total, le PLUi comprend **70 71 sites d'OAP** localisés sur la carte suivante dont :

- 28 pour des zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat (zones 1AU),
- **1 2 pour une** des zones d'urbanisation future spécifique pour un équipement médicalisé à Coulomby (hameau d'Harlettes) **et une école élémentaire à Cléty**, zone 1AUH,
- 4 pour le renouvellement urbain,
- 33 pour des sites de densification,
- 3 pour l'aménagement d'espace public,
- 1 pour l'extension de la Porte du Littoral.

Figure 1 : Localisation des sites d'OAP



»

- Page 140

« Grand plateaux de l'Aa

✓ Cléty

Site	Type
Site 1 RD 928, Route de Lumbres	Site de densification
Site 2 RD 928	Site de densification
Site 3 Rue de la longue Haie	Zone d'urbanisation future pour un équipement scolaire

Les éléments apparaissant **en rouge** sont modifiés au sein de la **partie 5** « Justifications du projet de territoire et des dispositions règlementaires » - « **sous-partie 2** : Justifications des dispositions règlementaires »

- **Page 69**

« III.2 : Les zones de grands équipements UH et 1AUH

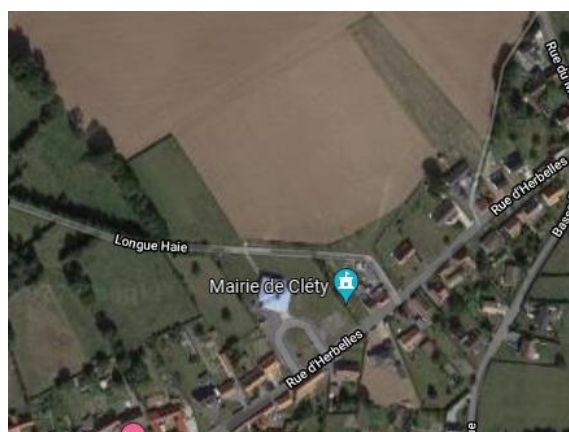
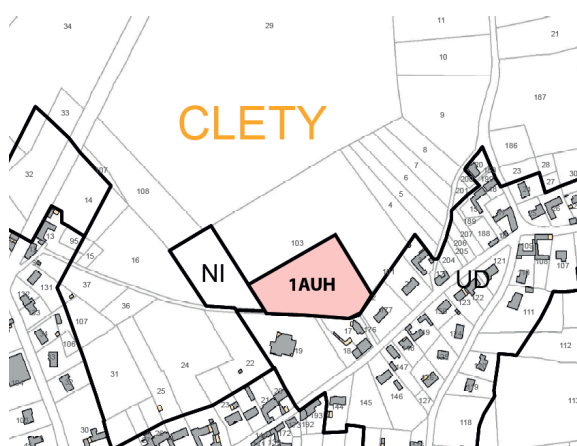
[...]

Ces zones sont spécifiques aux équipements ~~d'intérêt communautaire ou supracommunal~~. Elles reprennent les emprises des équipements en place et délimitent des espaces mesurés de développement pour ces derniers, ainsi que des zones projetées pour la création de nouveaux équipements de rayonnement intercommunal.

Les zones UH sont présentes sur les communes de Lumbres, Esqueredes, Setques, Bouvelinghem, Zudausques. Les zones 1AUH sont présentes sur les communes de Zudausques, **Cléty** et Coulomby.

- **Page 75**

Cléty



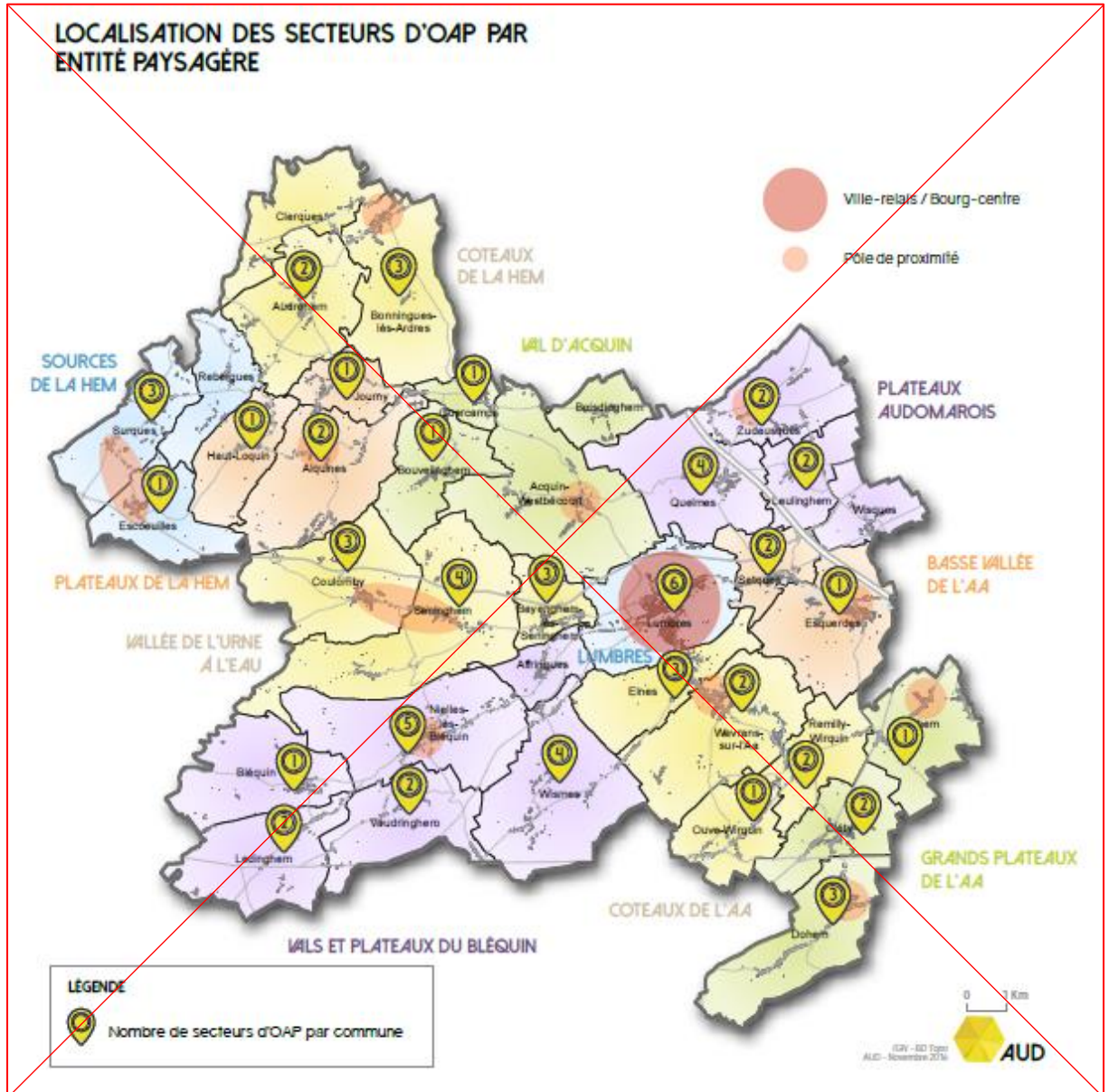
La zone 1AUH fixe les emprises de la future école élémentaire. Elle bénéficie d'une excellente localisation à proximité de la mairie, du restaurant scolaire et de l'équipement sportif. L'emprise de la zone a été déterminée au regard de l'étude de faisabilité réalisée par la commune. Ce secteur s'accompagne d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation où l'ambition durable du projet a été retranscrite.

4. Modification de l'OAP

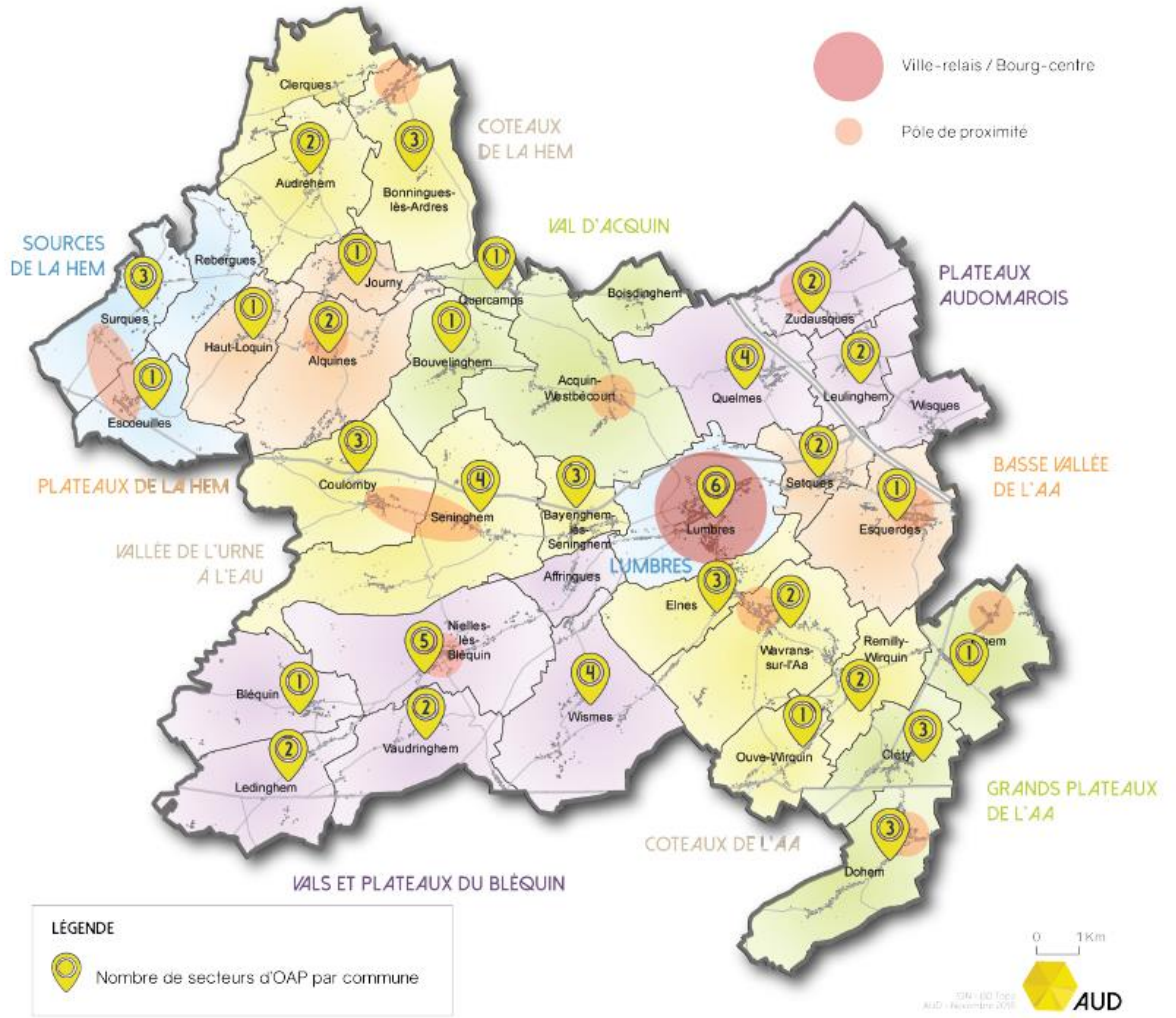
Suite à l'ajout du secteur 1AUH, les modifications suivantes sont effectuées sur la pièce « OAP Aménagement ».

- **Page 9 et 11**

La carte de localisation des secteurs d'OAP par entité paysagère est remplacée ainsi que le tableau récapitulatif des sites.



LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP PAR ENTITÉ PAYSAGÈRE



PRÉAMBULE

CARTE ET TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SECTEURS D'OAP

	LOCALISATION
VALLÉE DE L'URNE À L'EAU	
Bayenghem-lès-Seninghem site 1	Impasse André
Bayenghem-lès-Seninghem site 2	Route des Cuvelots
Bayenghem-lès-Seninghem site 3	Impasse de la Biette
Coulomby - site 1	Route Principale, rue de la Rose
Coulomby - site 2	Hameau de Harlettes, R. du Fossé, rue A.
Coulomby - site 3	Route Principale
Seninghem -site 1	Imp. de la Madeleine RD 204
Seninghem -site 2	Rue Principale, rue Hemont
Seninghem -site 3	Rue Principale
Seninghem -site 4	Rue Hamet

	LOCALISATION
VALS ET PLATEAUX DU BLÉQUIN	
Bléquin - site 1	Rue des Folles Pensées
Ledinghem - site 1	Rue Principale
Ledinghem - site 2	Rue du Prêtre
Nielles-lès-Bléquin site1	Rue du Drionville, rue Neuve
Nielles-lès-Bléquin site2	Rue du Drionville, rue Jean Fauviau
Nielles-lès-Bléquin site 3	RD 191, RD 202, La Place
Nielles-lès-Bléquin site 4	Rue Bernard Chochoy
Nielles-lès-Bléquin	Espace public de la commune
Vaudringhem - site 1	Rue du Brûlé
Vaudringhem - site 2	Rue du Brûlé
Wismes - site 1	Rue du Moulin, Rue Principale
Wismes - sites 2 & 3	Hameau Marival, Rue de Vaudringhem
Wismes - site 4	Hameau Rietz Mottu

	LOCALISATION
COTEAUX DE L'AA	
Elnes- site 1	Rue Jules Caron
Elnes- site 2	Rue de la Brasserie
Elnes- site 3	Rue de la Brasserie
Ouve-Wirquin - site 1	Rue Principale, Chaussée Brunehaut
Remilly-Wirquin-site 1	Rue Bertin
Remilly-Wirquin-site 2	Rue de Cléty
Wavrans-sur-l'Aa site 1	Rue de Vedringhem
Wavrans-sur-l'Aa site 2	Rue de Fauquembergues, Rue de Wilbedingue


	LOCALISATION
GRANDS PLATEAUX DE L'AA	
Cléty -site 1	RD928, route de Lumbres
Cléty-site 2	RD 928
Cléty - site 3	Rue de la longue Haie
Dohem -site 1	Rue de la Mairie
Dohem - sites 2 &3	Rue Principale
Pihem-site 1	Rue du Flot, rue Principale

	LOCALISATION
BASSE VALLÉE DE L'AA	
Esquerdes - site 1	Chemin du Lonval
Setques - site 1	Rue de Quelmes, RD 342
Setques - site 2	RD 342


- Page 242

La page 242 est remplacée.

PLUI - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
 //COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LUMÈRES// 242




CLÉTY



SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT

LOCALISATION



La commune dispose de deux secteurs de développement identifiés en zone urbaine (U).

SITE	SUPERFICIE	ZONAGE RÉGLEMENT PLUI
Site n°1	9 590 m2	Zone U
Site n°2	5 390 m2	Zone U

CLÉTY



SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT

LOCALISATION

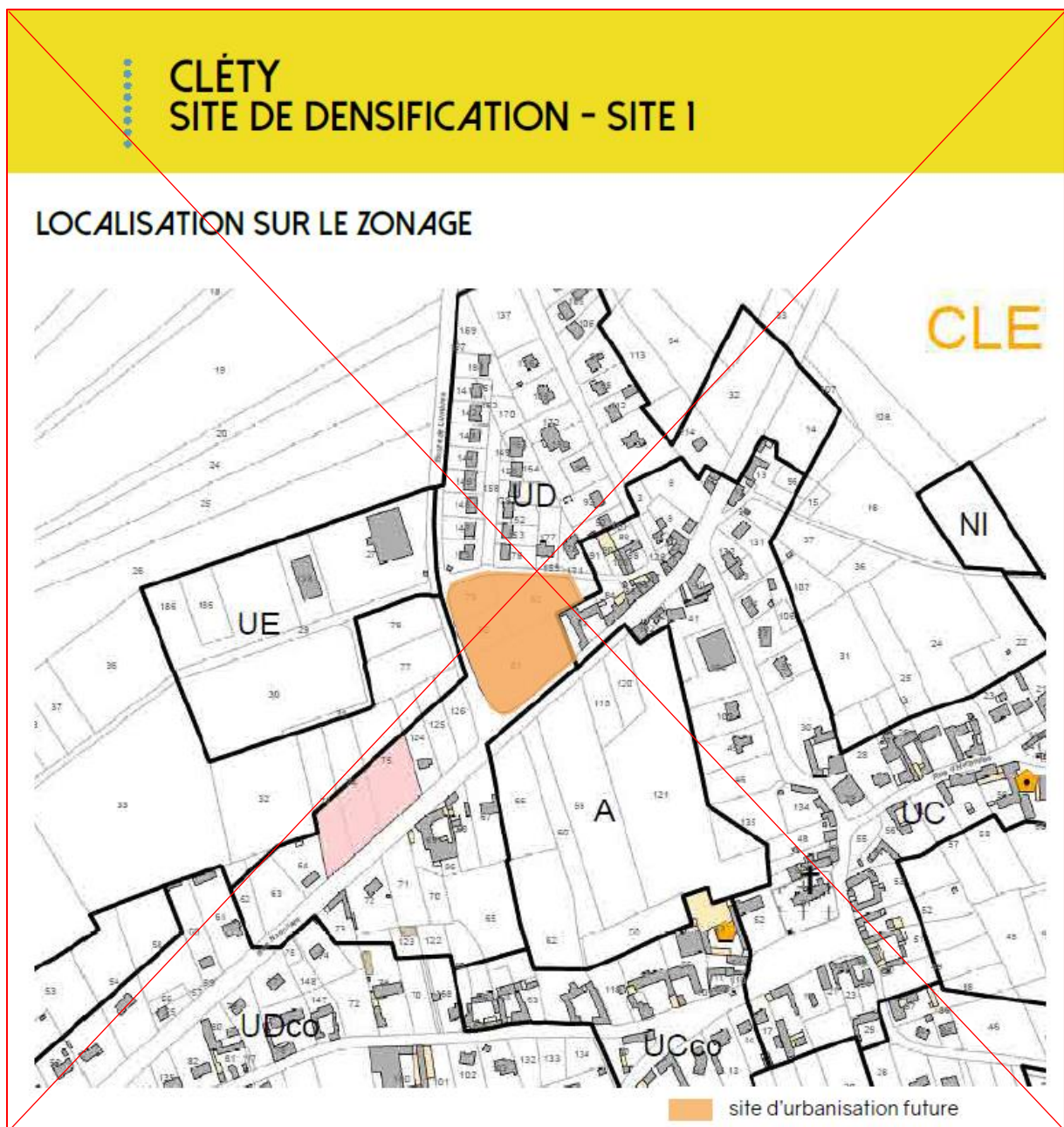


La commune dispose de trois secteurs de développement identifiés en zone urbaine (U).

SITE	SUPERFICIE	ZONAGE RÉGLEMENT PLUI
Site n°1	9 590 m ²	Zone U
Site n°2	5 390 m ²	Zone U
Site n°3	7 830 m ²	Zone 1AUH

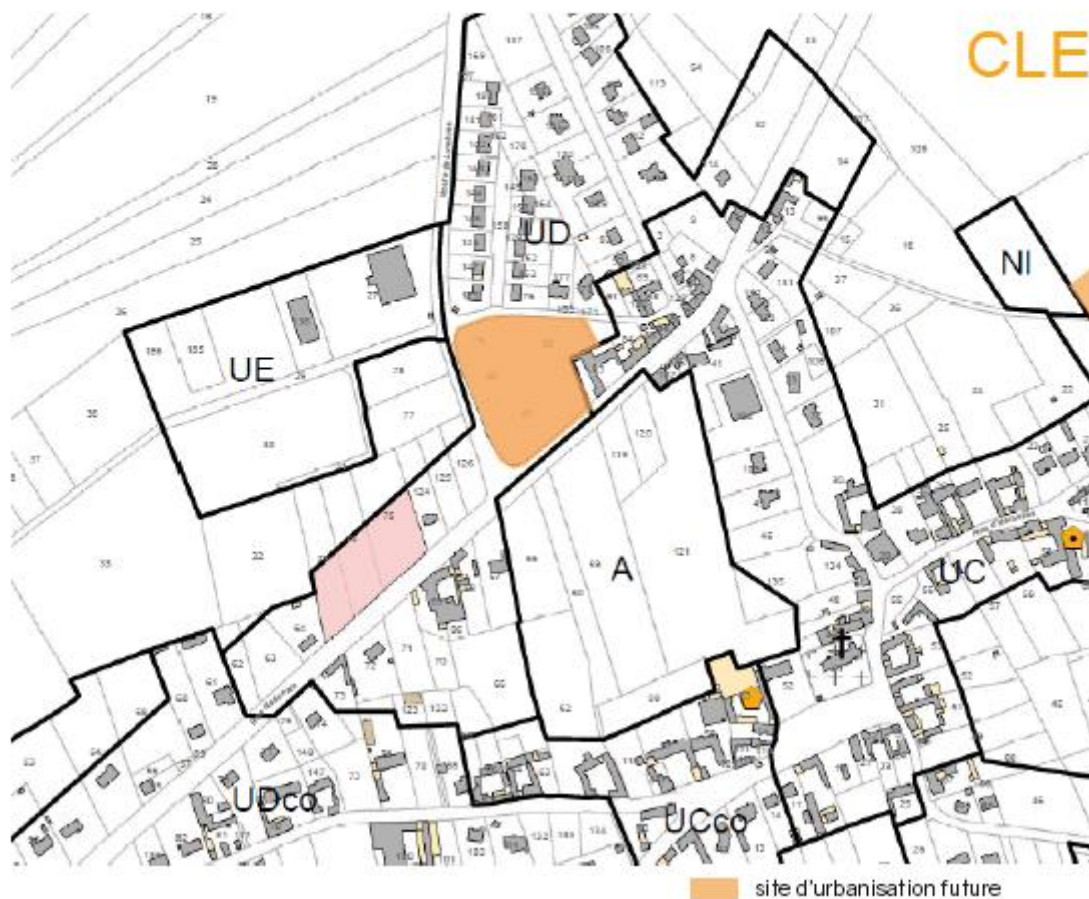
- Page 244

La page 244 est remplacée.



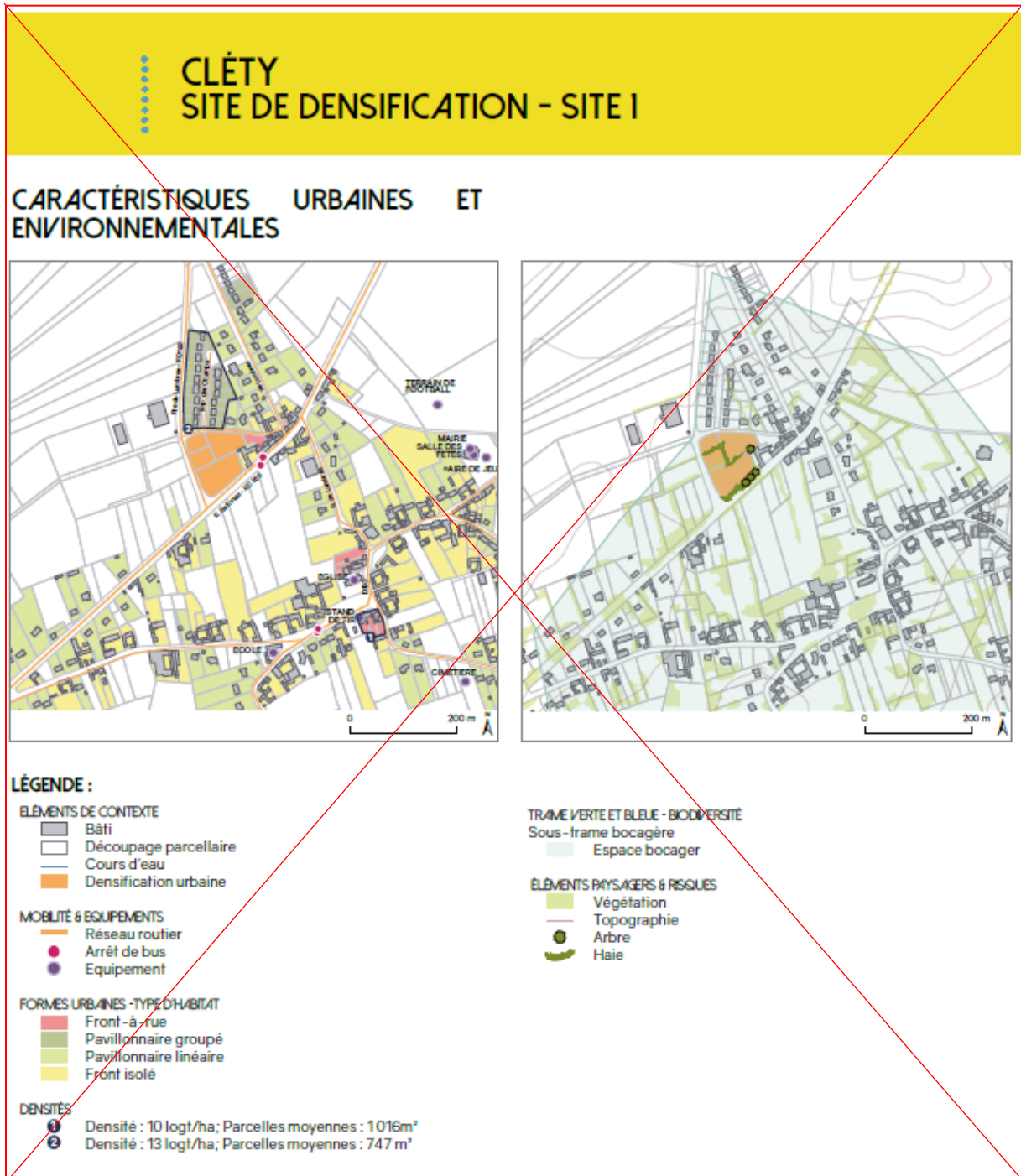
CLÉTY SITE DE DENSIFICATION - SITE I

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



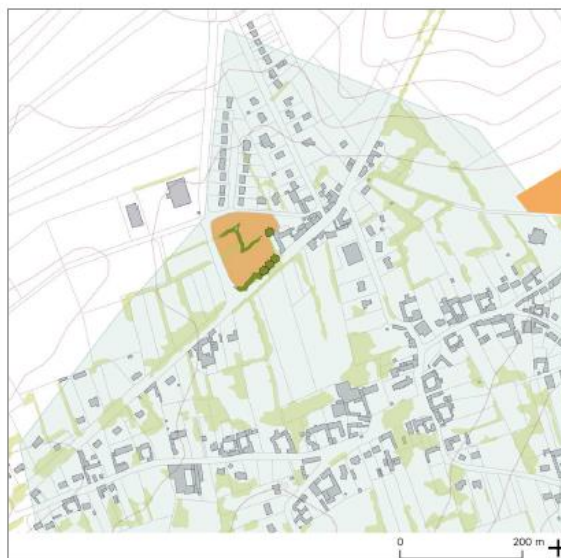
- Page 246

La page 246 est remplacée.



CLÉTY SITE DE DENSIFICATION - SITE 1

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES



LÉGENDE :

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Bâti
- Découpage parcellaire
- Cours d'eau
- Densification urbaine

MOBILITÉ & ÉQUIPEMENTS

- Réseau routier
- Arrêt de bus
- Equipement

FORMES URBAINES - TYPE D'HABITAT

- Front-à-rue
- Pavillonnaire groupé
- Pavillonnaire linéaire
- Front isolé

DENSITÉS

- ① Densité : 10 logt/ha; Parcelles moyennes : 1016m²
- ② Densité : 13 logt/ha; Parcelles moyennes : 747 m²

TRAME VERTE ET BLEUE - BIODIVERSITÉ

- Sous-trame bocagère
- Espace bocager

ÉLÉMENTS PAYSAGERS & RISQUES

- Végétation
- Topographie
- Arbre
- Haie

Les éléments suivants sont **ajoutés** au sein de la pièce « OAP Aménagement ».

**CLETY
SITE 3**

CARTE D'IDENTITÉ

Cadastré :

- ZD n°103s

Superficie :

- 7 830 m²

Localisation :

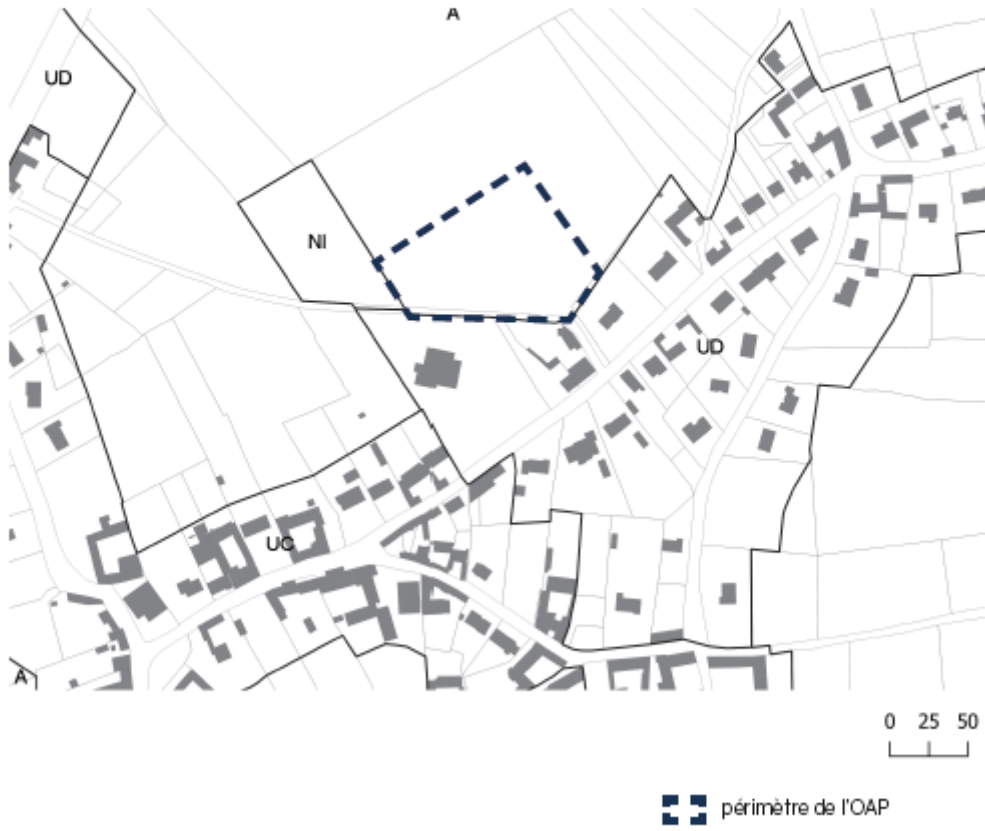
- Rue de la longue haie

VUES SUR LE SITE



Vue sur le site de projet

LOCALISATION SUR LE ZONAGE





CLETY SITE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES



L'accès au site via la rue de la Longue Haie



Vis a vis avec les habitations connexes

Le secteur de développement est localisé à proximité du cœur du village, à 100 m de la salle des fêtes et de la mairie.

Situé sur une parcelle agricole en point haut, ce secteur offre des perspectives visuelles jusqu'à 3km sur les éoliennes de Remilly-Wirquin. Le site de projet est également perceptible depuis le paysage lointain, notamment depuis l'axe fréquenté de la RD928 qui passe en contre-bas de la vallée.

La zone d'équipement, est accessible depuis la rue de la longue haie. Au vu de la configuration et de son gabarit actuel, cette voie est à questionner pour un accès motorisé optimal et sécurisé.

Si le site n'est pas concerné par des protections environnementales, il est néanmoins à proximité de l'espace bocager de la trame verte et bleue témoignant d'enjeux écologiques (haies, alignements d'arbres...)

Le point haut du terrain et la déclivité invitent à préserver tout élément de végétation ou de sol favorisant la bonne gestion des eaux pluviales.



Vu sur le éoliennes de Remilly-Werquin et la D928 en contre-bas



CLETY SITE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Bâti
- Découpage parcellaire
- Cours d'eau

FORMES URBAINES - TYPE D'HABITAT

- Front en retrait
- Pavillonnaire groupé
- Front isolé

ELEMENTS PAYSAGERS ET RISQUES

- Topographie
- Haies

TRAME VERTE ET BLEUE - BIODIVERSITE

- Sous-frame bocagère
- Èspace bocager

PRINCIPAUX ENJEUX

- Préserver les vues sur le paysage depuis le site
- Veiller à l'intégration paysagère du projet (Situé en point haut, visible depuis la RD928)
- Favoriser et sécuriser les liaisons douces avec la centralité communale (mairie/salle des fêtes)
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Aménager une cour d'école végétalisée
- Implanter la future école à l'Ouest de la parcelle. Veiller à la bonne insertion du projet, notamment via des hauteurs de bâti qui limiteront l'impact visuel depuis la rue Nationale (RD928).

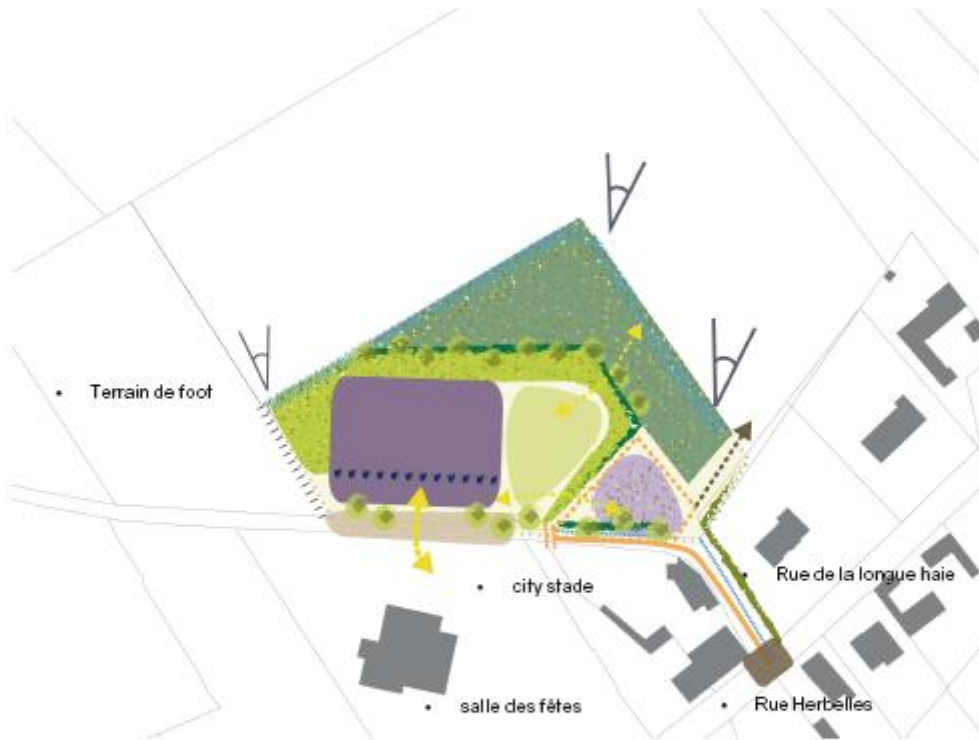
PROGRAMME

Réalisation d'une école

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Créer une cour d'école végétalisée à l'Est de la parcelle (pour éviter la prise au vent) et minimiser les surfaces imperméables (exemples : plantations, noues, mobiliers et jeux adaptés).
- Créer un espace public entre l'école et la salle des fêtes (exemples : parvis, placette). Cet espace veillera à limiter les surfaces imperméables au profit de large surfaces drainantes (matériaux minéral et pavés drainants) ou végétales.
- Créer des espaces verts avec une gestion différenciée afin de favoriser l'entretien et la biodiversité autour de l'école. Créer un espace vert pédagogique sur la partie nord du site (potagers, mares...)
- Préserver les vues sur le territoire et le paysage lointain depuis le point haut du site. Intégrer le vis-à-vis avec la parcelle à l'Est, préserver voire conforter la haie existante.
- Accorder une importance particulière à la mise en œuvre de systèmes de rétention des eaux de surface, les eaux pluviales seront notamment dirigées vers des noues et les surfaces imperméables seront réduites au minimum au profit de larges surfaces drainantes ou végétales. Une mare pédagogique pourra être créée en point bas de la parcelle.
- Sécuriser l'accès à la future école entre la rue de la Longue Haie et la rue Herbelles. Garantir le ralentissement des véhicules et l'intégration paysagère en créant un seuil (exemple matériaux spécifiques, plantations).
- Assurer la desserte vers la future école via la création d'une rue à double sens. Elle sera accompagnée d'un alignement d'arbres et de plantations basses. L'aménagement de cette voie accordera une importance à la mise en œuvre de système de rétention des eaux pluviales (noues, fossé, drain).
- Réaliser un espace de stationnement paysager en bordure de parcelle assurant le stationnement et la giration des bus. Les voies d'accès et la végétalisation du parking permettront de mettre en valeur les vues sur le paysage lointain, et de préserver un accès agricole à la parcelle.
- Conforter les connexions douces existantes avec le parking de la salle des fêtes. Des connexions entre la cour de l'école et les futurs espaces verts

SCHÉMA DE PRINCIPE



LÉGENDE :

- | | |
|---|---|
|  Périmètre OAP - Zone 1AUH |  Limites existantes à intégrer |
|  Entrée vers la rue de la longue haie à sécuriser avec intégration paysagère |  Cour d'école végétalisée |
|  Principe de desserte motorisée principale en double sens. |  Espace vert à créer (prairie fleurie, fauche tardive) |
|  Recupération des eaux pluviales en accompagnement de voirie |  Espace vert pédagogique à créer (polagers, mares) |
|  Principe de desserte secondaire en sens unique |  Haies à préserver |
|  Principe de desserte secondaire pour l'accès agricole |  Haies à créer |
|  Principe de connexions douces à conforter et/ou à créer |  Alignement d'arbres à créer |
|  Parking paysager à créer |  Niveaux plantés en bordure de parcelle |
|  Espace public avec traitement paysager |  Vues à préserver |
|  Vocation d'équipement | |
|  Hauteur limitée des constructions pour minimiser l'impact visuel depuis la vallée | |

3. Annexe 1 : Délibération de prescription



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU PAYS DE LUMBRES**

N°21-12-105

L'an deux mil vingt et un, le jeudi 16 décembre à 18 heures 30, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de Monsieur Christian LEROY (reçoit pouvoir de J DELANNOY), Président, suite à la convocation en date du 9 décembre 2021.

Présents :

Mesdames POURCHEL I. ; COFFIN H. ; COCQUEREL M. ; DELRUE J. ; BERQUEZ M.L. ; WESTENHOEFFER V. ; LEROY M. ; LEROY I. ; ROLLAND P. ; TAVERNE M.H. ; FOUACHE-DELBECQ S. ; MERLO S.

Messieurs PRUVOST M. ; PRUVOST J.P. (reçoit pouvoir de JM ALLOUCHERY) ; LECAILLE S. ; DENECQUE J.F. ; GARDIN J. ; LHEUREUX M. ; FRANQUE G.A. ; SENECAT D. ; DOMMANGET A. ; LAVOGEZ S. (reçoit pouvoir de JC COYOT) ; POURCHEL L. ; DELATTRE J. ; CAUX P. ; OBERT O. ; CROQUELOIS J.M. ; DUFOUR O. ; FOURNIER D. ; COLIN G. ; PRINGAULT G. ; MONBAILLY V. ; WILQUIN G. ; CORDIER A. (reçoit pouvoirs de F FAUVIAUX et de A CLABAUT) ; AMMEUX C. ; WACQUET P. ; TELLIER C. ; LEFEBVRE S. ; MERLO O. ; WYCKAERT G. ;

Absents excusés :

Messieurs ALLOUCHERY J.M. (donne pouvoir à JP PRUVOST) ; FAUVIAUX F. (donne pouvoir à A CORDIER) ; CLABAUT A. (donne pouvoir à A CORDIER) ; COYOT J.C. (donne pouvoir à S LAVOGEZ) ; BACQUET J. ; DELANNOY J. (donne pouvoir à C LEROY) ; BEE D.

Absents :

Madame POULAIN P.
Monsieur BRUSSELLE D.

Madame Hélène COFFIN est élue secrétaire.

OBJET : PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) – PROJET D'ECOLE COMMUNALE A CLETY

Rapporteur : Gérard-Alexandre FRANQUE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCPL a été approuvé le 30 septembre 2019. Afin de prendre en compte des projets spécifiques, plusieurs procédures d'évolution ont été prescrites par délibérations du Conseil communautaire en date du 07 octobre 2021.

Afin de répondre notamment à des enjeux de mise en sécurité des accès et de réduction des consommations énergétiques, la commune de Cléty porte un projet de construction d'une nouvelle école comportant plusieurs modules et une cantine sur un terrain communal à l'arrière de la mairie et de la salle des fêtes actuelles. Ce projet fait suite à des études de faisabilité portant tant sur l'école actuelle que sur le projet de nouvelle construction. Le terrain sur lequel est prévu la nouvelle école est classé en zone agricole au PLUi (voir annexe).

Pour permettre ce projet, il s'avère ainsi nécessaire de modifier les dispositions réglementaires en créant une zone d'extension de l'urbanisation pour équipement sur une partie de la parcelle 103.

Conformément à l'article L.153-31 et à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, la réduction d'une zone agricole ou naturelle est possible par le biais d'une procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité, décide de :

- **PRESCRIRE** la révision allégée n°7 du PLUi de la CCPL, selon la procédure prévue à l'article L153-34 du Code de l'urbanisme. Cette procédure sera menée conjointement aux procédures prescrites en octobre 2021.
- **METTRE EN ŒUVRE** la concertation selon les modalités suivantes :
 - Publication dans la presse d'un avis mentionnant le dépôt d'un dossier de concertation à la CCPL et en mairie de Cléty ;
 - Tenue d'un registre à la CCPL et en mairie de Cléty afin de recueillir les observations éventuelles ;
 - Le bilan de la concertation sera présenté au conseil communautaire qui en délibérera et arrêtera le projet avant l'ouverture de l'enquête publique ;
 - Des modalités complémentaires pourront éventuellement venir renforcer la concertation.
- **DONNER** délégation au Président pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision du PLUi,
- **SOLLICITER** l'Etat, conformément à l'article L.132-15 du Code de l'Urbanisme, pour qu'une dotation soit allouée à la CCPL en vue d'une compensation aux dépenses nécessaires à la révision allégée du PLUi ;
- **INSCRIRE** les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision allégée du PLUi au budget de l'exercice considéré.
- **AUTORISER** le Président ou son représentant à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

2

La présente délibération sera notifiée, conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la CCPL et en mairie de Cléty. Mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Pour extrait conforme.

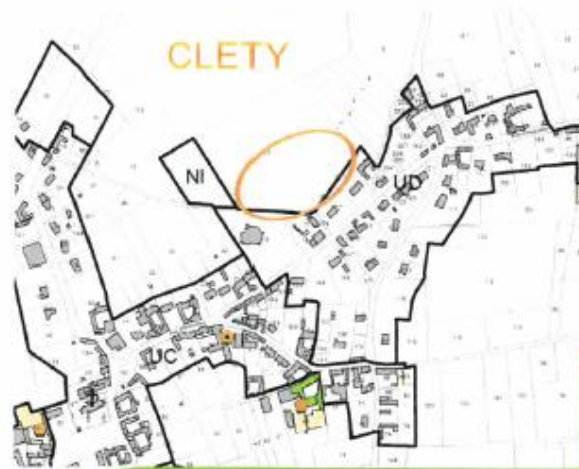
Le Président,



LES PROCEDURES D'EVOLUTION PREVUES

➔ REVISION N°7 : CLETY – PROJET D'ECOLE

Projet de construction d'une nouvelle école sur une partie de la parcelle 103 aujourd'hui classée en zone agricole = création d'une zone 1AUH



4. Annexe 2 : Etude de faisabilité