



**PAYS DE  
LUMBRES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LUMBRES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL**

Commune de Vaudringhem

**Révision allégée N°3**

**Notice explicative**

**Janvier 2022**



**Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil communautaire en date du 29/09/2022**

**Le président :**



**VERDI** Designer de territoires

<b>1. PRESENTATION DE LA REVISION ALLEE.....</b>	<b>2</b>
1. Rappel de la procédure .....	2
2. Justification ayant amené à la procédure.....	4
3. Objet de la révision .....	5
<b>2. MODIFICATIONS INDUITES DES PIECES DU PLUI .....</b>	<b>6</b>
1. Modification du plan de zonage .....	6
2. Modification du règlement .....	8
3. Modification du rapport de présentation .....	10
<b>3. ANNEXE 1 : DELIBERATION DE PRESCRIPTION .....</b>	<b>12</b>

# 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 7 octobre 2021 afin d'engager la procédure de révision allégée n°3 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 procédure est engagée afin de permettre le développement d'une entreprise de plâtrerie dont le siège se localise rue Loquin à Vaudringhem, **en zone urbaine**, sur la parcelle **ZE 138**.

L'entreprise, intitulée « SW Plâtrerie », a été officiellement créée en août 2021. Dans le cadre de la création de cette activité, **l'entrepreneur prévoit de réaliser un hangar** dans le fond de sa parcelle or cette dernière est classée en zone agricole, ce qui ne permet pas la réalisation dudit projet.

**A noter que le fond de parcelle correspond au jardin du propriétaire. Par conséquent, il ne s'agit pas d'une terre agricole mais bien d'un espace déjà artificialisé.**

Il apparaît donc nécessaire de modifier le plan de zonage et de reprendre cette parcelle au sein d'une zone dédiée à cette activité artisanale afin de permettre et d'encadrer son développement.

Dans le cadre de cette évolution, le fond de parcelle voisin (ZE 139) sera également intégré car une entreprise artisanale s'y trouve.

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 PLUi.

### 3. Objet de la révision

La procédure de révision allégée consiste donc au classement en **zone urbaine à vocation spécifique** (« **UDa** ») des fonds de parcelle **ZE N°138 & 139** soit une surface de **1874 m<sup>2</sup>**.



*Localisation des parcelles concernées par la procédure*

Cette évolution entraine :

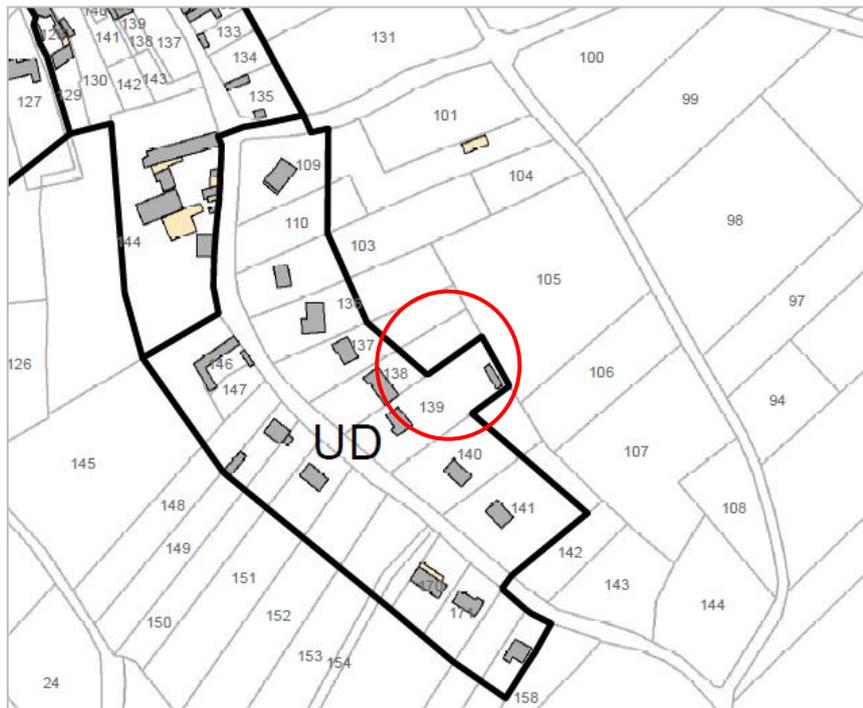
- La modification du plan de zonage
- La modification du règlement
- La modification du rapport de présentation

## 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 créer un sous zonage « **UDa** » d'une surface de **1874m<sup>2</sup>** sur le fond des parcelles ZE139, actuellement classé en zone « **UD** », et ZE138 actuellement classé en zone « **A** ».

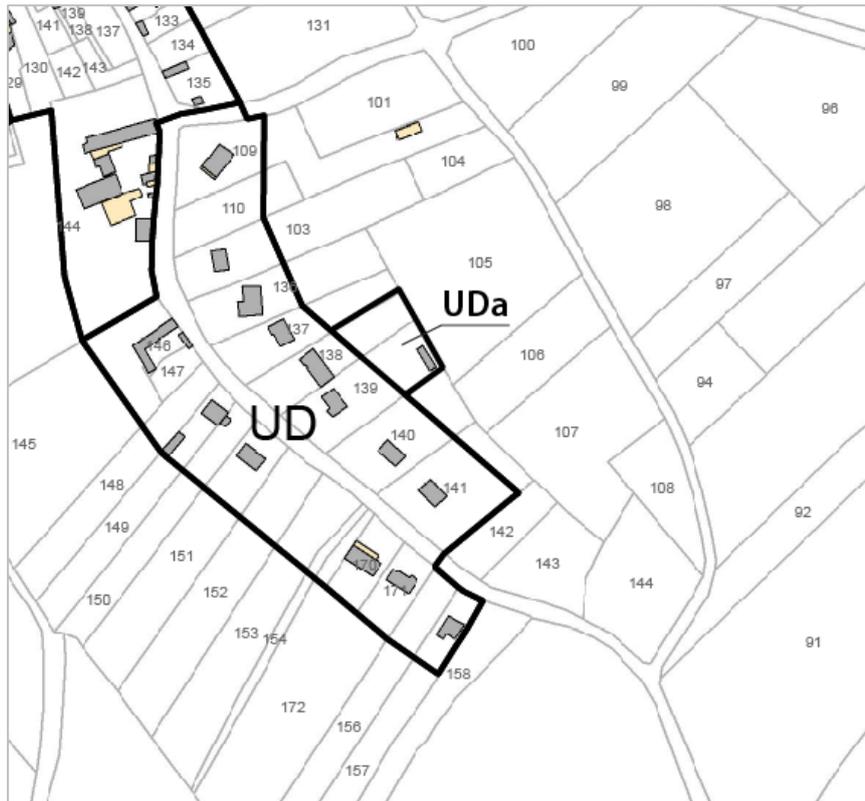
Zonage avant modification



#### > Zones urbaines :

- UA : Zone urbaine mixte de forte densité, correspondant au cœur de ville de Lumbres
- UAa : Hyper-centre de Lumbres, caractérisé par les commerces de proximité localisés sur les rues de contour de la place Jean Jaurès
- UAco : Secteurs de continuités écologiques au sein de la zone UA, retranscrits de l'OAP Trame Verte et Bleue
- UB : Zone urbaine mixte de moyenne densité, correspondant aux premières extensions majoritairement groupées de la ville de Lumbres
- UBco : Secteurs de continuités écologiques au sein de la zone UB, retranscrits de l'OAP Trame Verte et Bleue
- UC : Zone urbaine mixte de moyenne densité, correspondant principalement aux centres bourgs communaux
- UCco : Secteurs de continuités écologiques au sein de la zone UC, retranscrits de l'OAP Trame Verte et Bleue
- UD : Zone urbaine mixte de moyenne à faible densité, reprenant notamment l'urbanisation essentiellement pavillonnaire des communes (habitat pavillonnaire, lotissements, ...) le long des voies ou au pourtour du cœur de bourg
- UDco : Secteurs de continuités écologiques au sein de la zone UC, retranscrits de l'OAP Trame Verte et Bleue
- UE : Zone urbaine monofonctionnelle reprenant les secteurs matérialisés par une occupation des sols à vocation principale d'activités artisanales et économiques locales
- UH : Zone urbaine monofonctionnelle reprenant les secteurs de Grand Equipement d'intérêt intercommunal
- UK : Zone urbaine monofonctionnelle reprenant les constructions existantes liées à des activités industrielles lourdes de type cimenterie, sur les communes de Lumbres et d'Elnes
- UCO : Zone urbaine monofonctionnelle reprenant le secteur à vocation principale d'activités commerciales de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres
- UPLa, UPLb, UPLc, UPLd : Zones urbaines monofonctionnelles reprenant les secteurs à vocation économique et non commerciale correspondant à la Porte du Littoral, de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres

### Zonage après modification



#### > Zones urbaines :

- UA : Zone urbaine mixte de forte densité, correspondant au cœur de ville de Lumbres
- UAa : Hyper-centre de Lumbres, caractérisé par les commerces de proximité localisés sur les rues de contour de la place Jean Jaurès
- UAco : Secteurs de continuités écologiques au sein de la zone UA, retranscrits de l'OAP Trame Verte et Bleue
- UB : Zone urbaine mixte de moyenne densité, correspondant aux premières extensions majoritairement groupées de la ville de Lumbres
- UBco : Secteurs de continuités écologiques au sein de la zone UB, retranscrits de l'OAP Trame Verte et Bleue
- UC : Zone urbaine mixte de moyenne densité, correspondant principalement aux centres bourgs communaux
- UCco : Secteurs de continuités écologiques au sein de la zone UC, retranscrits de l'OAP Trame Verte et Bleue
- UD : Zone urbaine mixte de moyenne à faible densité, reprenant notamment l'urbanisation essentiellement pavillonnaire des communes (habitat pavillonnaire, lotissements, ...) le long des voies ou au pourtour du cœur de bourg
- UDco : Secteurs de continuités écologiques au sein de la zone UC, retranscrits de l'OAP Trame Verte et Bleue
- UDa : Secteur permettant le développement des activités artisanales existantes**
- UE : Zone urbaine monofonctionnelle reprenant les secteurs matérialisés par une occupation des sols à vocation principale d'activités artisanales et économiques locales
- UH : Zone urbaine monofonctionnelle reprenant les secteurs de Grand Equipement d'intérêt intercommunal
- UK : Zone urbaine monofonctionnelle reprenant les constructions existantes liées à des activités industrielles lourdes de type cimenterie sur les communes de Lumbres et d'Elnes
- UCO : Zone urbaine monofonctionnelle reprenant le secteur à vocation principale d'activités commerciales de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres
- UPLa, UPLb, UPLc, UPLd : Zones urbaines monofonctionnelles reprenant les secteurs à vocation économique et non commerciale correspondants à la Porte du Littoral, de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres

## 2. Modification du règlement

Les modifications apportées au règlement apparaissent **en rouge**.

- Page 8 :

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

[...]

- **ZONE UD**: zone urbaine mixte de moyenne à faible densité, reprenant notamment l'urbanisation essentiellement pavillonnaire des communes (habitat pavillonnaire, lotissements, ...) le long des voies ou au pourtour du cœur de bourg.

*La zone UD comprend un sous-secteurs « **UDa** » permettant le développement des activités artisanales existantes.*

**Dans les zones urbaines détaillées ci avant, des sous secteurs « co » reprennent les secteurs de continuités écologiques retranscrits de l'OAP Trame Verte et Bleue : UAco – UBco – UCco – UDco. »**

- Page 59 :

«

### CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

[...]

#### Les enjeux en zone UD

*L'intérêt étant de préserver les caractéristiques rurales de ces secteurs notamment du point de vue architectural. Ainsi les constructions nouvelles devront respecter l'harmonie du cadre préexistant en termes de matériaux, couleurs, volumes, gabarits.*

*La volonté est aussi de préserver une mixité fonctionnelle libre dans ce secteur.*

*La zone UD comprend ~~un~~ **deux** sous secteurs.*

*Un sous secteur **UDco** reprend les secteurs de continuités écologiques issus des études du Parc Naturel Régional des Caps et marais d'Opale et retranscrits au sein des OAP TVB du présent PLUI. Dans ces zones urbaines des dispositions spécifiques sont éditées concernant le traitement environnemental des espaces non bâtis et des abords des constructions (article 5).*

*Un sous-secteur **UDa** permettant le développement des activités artisanales existantes. »*

- Page 59/60 :

« **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

**Article UD1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

[...]

**- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :**

- Industrie à l'exception du sous-secteur UDa.
- Entrepôt : la création de nouvelles constructions
- Centres de congrès et d'exposition.

Par exception sont autorisés :

- La création, l'extension, la rénovation et la transformation des installations et bâtiments d'exploitations agricoles existants dans la zone dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances. Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- La création, l'extension, la transformation et le changement des procédés de fabrication, d'établissements classés ou non, à destination **Commerces et activités de service** (hors commerce de gros et hébergements touristiques précités) dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur et aux prescriptions techniques qui leurs sont imposées. Ceux-ci doivent être compatibles avec le caractère principal d'habitat et de services de la zone en termes de tranquillité, sécurité, salubrité (il ne doit pas résulter une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage). Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- L'extension et la rénovation des constructions existantes à sous destination Entrepôt

- *En sous-secteur UDa, les constructions et extensions des industries artisanales, à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.*

### 3. Modification du rapport de présentation

Les éléments apparaissant **en rouge** sont modifiés au sein de la partie 6 « Justifications du projet de territoire et des dispositions réglementaires » - « sous-partie 2 : Justifications des dispositions réglementaires »

- Page 16

« **II. Les zones urbaines à vocation mixtes –UA – UB- UC - UD**

[...]

- **ZONE UD**: zone urbaine mixte de moyenne à faible densité, reprenant notamment l’urbanisation essentiellement pavillonnaire des communes (habitat pavillonnaire, lotissements, ...) le long des voies ou au pourtour du cœur de bourg.

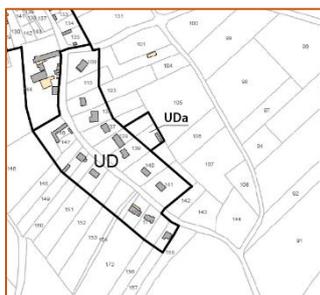
*La zone UD comprend un sous-secteur « **UDa** » permettant le développement des activités artisanales existantes.*

- Page 24

« **II.3 : Les zones UC UD**

**II.3.1 Différenciation zones UC UD**

[...]



*Un sous-secteur spécifique a été créé sur la commune de Vaudringhem afin de permettre les constructions et extensions des industries artisanales existantes (sous réserve de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage).*

- Page 51

« **II.3.5 Différenciation règlementaire zones UC UD**

[...]

- **Concernant l’usage des sols :**

	<b>UC</b>	<b>UD</b>
<b>ARTICLE 1</b>	<p>- <b>Exploitations agricoles et forestières :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Exploitations agricoles</u>: la création de nouveaux sièges.</li> <li>• <u>Exploitations forestières</u>.</li> </ul> <p>- <b>Commerce et activités de services :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Commerce de gros</u>.</li> <li>• <u>Hébergement hôtelier et touristique</u>: les terrains de camping et les parcs résidentiels</li> </ul>	<p>- <b>Exploitations agricoles et forestières :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Exploitation forestière</u></li> </ul> <p>- <b>Habitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hébergement</u></li> </ul> <p>- <b>Commerce et activités de services :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Commerce de gros</u>.</li> <li>• <u>Hébergement hôtelier et touristique</u> : les terrains</li> </ul>

	<p>de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, ... - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Cinéma.</u></li> </ul> <p><b>- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Industrie.</u></li> <li>• <u>Entrepôt: nouvelles constructions</u></li> <li>• <u>Centres de congrès et d'exposition.</u></li> </ul>	<p>de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, ... - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Cinéma.</u></li> </ul> <p><b>- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Industrie à l'exception du sous-secteur UDa.</u></li> <li>• <u>Entrepôt: nouvelles constructions</u></li> <li>• <u>Centres de congrès et d'exposition.</u></li> </ul> <p><b>- Equipement d'intérêt collectif et services publics :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Etablissement de santé et d'action sociale.</u></li> <li>• <u>Salle d'art et de spectacle.</u></li> </ul>
--	--	--

## 3. Annexe 1 : Délibération de prescription



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

N°21-10-066

L'an deux mil vingt et un, le jeudi 7 octobre à 18 heures 30, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de Monsieur Christian LEROY (reçoit pouvoir d'O. OBERT), Président, suite à la convocation en date du 29 septembre 2021.

**Présents :**

Mesdames POURCHEL I. ; POULAIN P. ; COCQUIEREL M. ; DELRUE J. (reçoit pouvoir de G. COLIN) ; WESTENHOEFFER V. (reçoit pouvoir de ML.BERQUEZ) ; LEROY M. ; LEROY I. ; ROLLAND P. ; 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. ; SENECA D. ; DOMMANGET A. ; LAVOGEZ S. ; POURCHEL L. ; DELATTRE J. (reçoit pouvoir de P. CAUX) ; CROQUELOIS J.M. ; DUFOUR O. ; CLABAUT A. ; FOURNIER D. ; PRINGAULT G. ; MONBAILLY V. ; WILQUIN G. ; BRUSSELLE D. (reçoit pouvoir de JC COYOT) ; CORDIER A. (reçoit pouvoir de F. FAUVIAUX) ; AMMEUX C. ; WACQUET P. ; TELLIER C. ; LEFEBVRE S. ; MERLO O. ; DELANNOY J. (reçoit pouvoir de S. FOUACHE-DELBECQ) ; WYCKAERT G. ; BEE D.

**Absents excusés :**

Mesdames COFFIN H. ; BERQUEZ M.L. (donne pouvoir à V. WESTENHOEFFER) ; FOUACHE-DELBECQ S. (donne pouvoir à J. DELANNOY)

Messieurs ALLOUCHERY J.M. (donne pouvoir à JP PRUVOST) ; CAUX P. (donne pouvoir à J. DELATTRE) ; OBERT O. (donne pouvoir à C. LEROY) ; FAUVIAUX F. (donne pouvoir à A. CORDIER) ; COLIN G. (donne pouvoir à J. DELRUE) ; COYOT J.C. (donne pouvoir à D. BRUSSELLE) ; BACQUET J.

**Absents :**

Madame TAVERNE M.H.

Monsieur Cédric AMMEUX est élu secrétaire.

**OBJET : PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) – CREATION D'UNE ENTREPRISE DE PLATRERIE A VAUDRINGHEM**

**Rapporteur : Gérard-Alexandre FRANQUE**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCPL a été approuvé le 30 septembre 2019. Depuis cette date, ce document n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification ou de révision. Aujourd'hui son évolution s'avère nécessaire pour prendre en compte l'évolution de projets spécifiques.

Ainsi, mi-2021, la CCPL a pris connaissance d'un projet de création d'une entreprise de plâtrerie à Vaudringhem. Le siège de cette activité se localise rue Loquin, en zone urbaine, sur la parcelle ZE 138. L'entreprise, intitulée « SW Plâtrerie », a été officiellement créée en août 2021. Dans le cadre de la création de cette activité, l'entrepreneur prévoit de réaliser un hangar dans le fond de sa parcelle or cette dernière est classée en zone agricole, ce qui ne permet pas la réalisation dudit projet.

Accusé de réception en préfecture  
062-246201016-20211007-21-10-066-DE  
Date de télétransmission : 15/10/2021  
Date de réception préfecture : 15/10/2021

Il apparaît donc nécessaire de modifier le plan de zonage et de reprendre cette parcelle au sein d'une zone dédiée à cette activité artisanale afin de permettre et d'encadrer son développement. A cette occasion, la reprise du fond de la parcelle voisine (ZE 139) sera interrogée, celle-ci comportant également une entreprise du bâtiment.

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 allégee du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

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

- **PRESCRIRE** la révision allégee n°3 du PLUi de la CCPL, selon la procédure prévue à l'article L153-34 du Code de l'urbanisme,
- **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 Vaudringhem ;
  - Tenue d'un registre à la CCPL et en mairie de Vaudringhem 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 allégee du PLUi ;
- **INSCRIRE** les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision allégee 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 Vaudringhem. Mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Pour extrait conforme.

Le Président,



Accusé de réception en préfecture  
062-246201016-20211007-21-10-066-DE  
Date de télétransmission : 15/10/2021  
Date de réception préfecture : 15/10/2021