

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal "v2"

## Délibérations

- Prescription de la révision générale : 02 avril 2015
- 1<sup>er</sup> arrêt de projet "PLUI v2" : 12 juin 2018
- 2<sup>ème</sup> arrêt de projet "PLUI v2" : 25 octobre 2018
- Approbation du "PLUI v2" : 26 septembre 2019

Partie 0:

Préambule

REÇU à la Sous-Préfecture  
de GALAIS le

- 4 OCT. 2019

## Rapport de présentation

1.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du 26 septembre 2019



Marc MEDINE  
Président



**Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme présente l'ensemble des travaux réalisés pour mener à bien la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Pays d'Opale en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13/12/2000, de la loi Urbanisme et Habitat du 2/07/2003, de la Loi dite Grenelle 1 et 2 de juillet 2010, de la loi ALUR de mars 2014,...**

Cette révision intervient suite à l'évolution du périmètre de l'Etablissement de Coopération Intercommunale en :

- 2014 : la Communauté de Communes des Trois-Pays a été élargie aux 8 communes de l'Ardrésis suite à la disparition de la Communauté de Communes de l'Ardrésis et de la Vallée de la Hem (CCRAVH)
- 2017 : la Communauté de Communes des Trois-Pays a fusionné avec une partie de la Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calaisis (4 communes).

**Ainsi, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté de Communes des Trois-Pays est devenue la Communauté de Communes Pays d'Opale et compte désormais 27 communes.**



## SOMMAIRE

<b>A. Le contexte législatif et réglementaire</b>	<b>7</b>
1. Hiérarchie des normes et des documents cadres	7
2. Les lois SRU et UH	9
3. Les principales évolutions suite au Grenelle	11
3.1. Le rapport de présentation	12
3.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	13
3.3. Le volet PLH	13
4. Le PLU intercommunal	17
5. La Loi ALUR du 24 mars 2014	19
6. Les décrets n°2015-1782 et 1783 relatifs à la modernisation du contenu réglementaire du PLU et la recodification du livre 1er du Code de l'Urbanisme	23
<b>B. La constitution du dossier PLUI</b>	<b>27</b>
<b>C. Le PLUI v2 de la Communauté de Communes Pays d'Opale</b>	<b>29</b>
1. Présentation générale du territoire de la Communauté de Communes	31
2. Situation géographique	33
3. Situation administrative	35
3.1. Le périmètre de la Communauté de Communes	35
3.2. La Communauté de Communes au sein des échelles territoriales de référence	36



# Le contexte législatif et réglementaire

# A

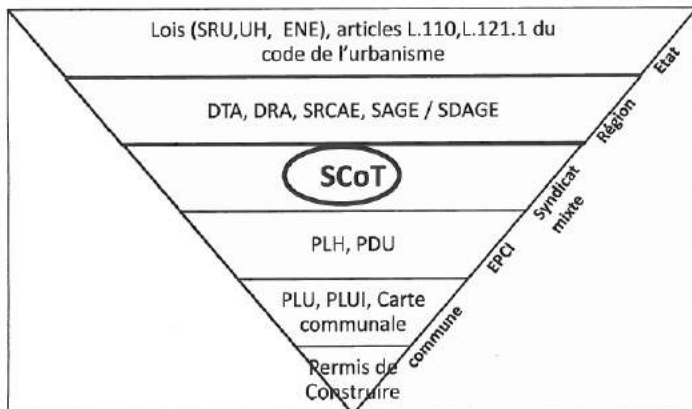
En transformant le POS en PLU, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, puis la loi Urbanisme et Habitat ont voulu faire de ce nouveau document un vecteur d'urbanisme de projet.

**Le Plan Local d'urbanisme est un document de planification urbaine** créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbaine de 2000, complété par la loi Urbanisme et Habitat de 2003, et la loi Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR) de mars 2014. Il remplace les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS), et l'échelle intercommunale devient la règle.

Le PLU, comme les autres documents d'urbanisme, doivent respecter les principes directeurs de articles L.101 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Les PLU doivent également être réalisés en conformité avec le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151 et R.122 du code.

## Le grand principe de la hiérarchie des normes



## Hiérarchie des normes et des documents cadres

### A.1

Le PLUI doit « prendre en considération » les projets d'intérêt général, les opérations d'intérêt national, ainsi que le document de gestion de l'espace agricole et forestier, lorsqu'ils existent.

D'autres documents s'imposent également aux PLU. Il en est ainsi des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), des Plans de Déplacements Urbains (PDU), des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) avec lesquels le Plan Local d'Urbanisme se doit également d'être compatible.





La loi SRU de 2000 et la loi UH de 2003 amène une dimension de projet au plan d'occupation des sols. Ces lois définissent le PADD comme des orientations générales (Art. R.151-5 à 8) :

- favorisant le renouvellement urbain,
- la préservation de la qualité architecturale,
- la préservation de l'environnement.

Le code de l'urbanisme impose dorénavant au PLU certains principes à respecter, notamment les articles L101 et L101-2 :

« 1° **L'équilibre entre :**

a) **Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;**

b) **L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;**

c) **La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;**

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

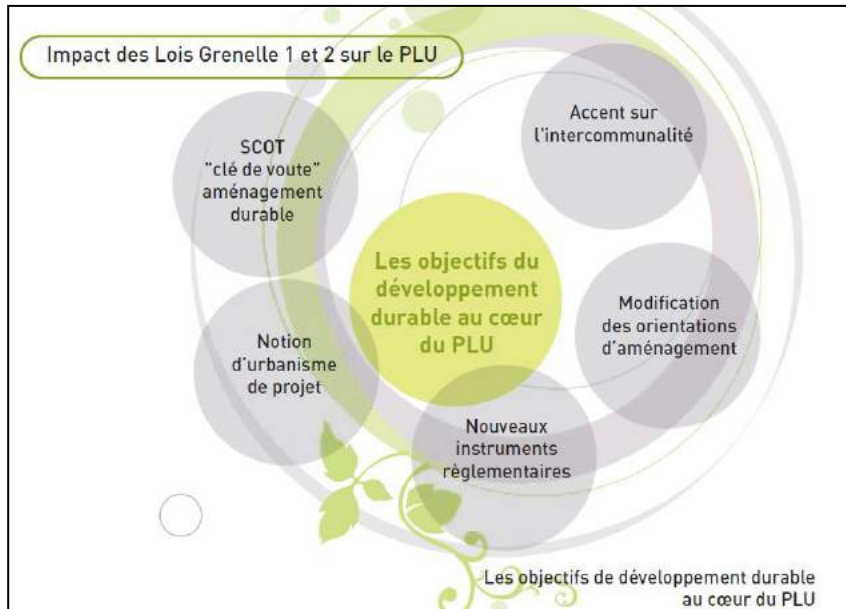
**2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;**

**3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »**

### **Code général des collectivités territoriales, de l'urbanisme et de l'environnement :**

Au regard du Code général des collectivités territoriales, du code de l'urbanisme et du Code de l'environnement, le maire est tenu légalement **d'adopter des politiques destinées à réduire les risques**, se traduisant par des actions de prévention, de précaution et de protection des personnes et des biens.





Les lois Grenelle 1 et 2 placent les objectifs de développement durable au cœur du PLU et introduisent plusieurs modifications fondamentales du PLU dans une perspective de développement durable : d'une part, le SCOT devient la "clé de voute" de l'aménagement durable et l'accent est mis sur l'intercommunalité et sur l'urbanisme de projet et d'autre part, des modifications importantes sont introduites au niveau des orientations d'aménagement et de programmation, et de nouveaux instruments réglementaires sont créés.

La loi Grenelle de juillet 2010 revisite en profondeur le code de l'urbanisme, en spécifiant aux auteurs des PLU, à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, de les concevoir "dans le respect des objectifs de développement durable".

L'article 253 de la loi Grenelle de juillet 2010 indique à l'article L.110-1 du code de l'environnement que l'objectif de développement durable doit répondre de façon concomitante et cohérente aux cinq finalités du cadre national de référence pour les projets territoriaux de développement durable et les agendas 21 locaux.

Le nouveau régime, instauré par la Loi Grenelle de juillet 2010, est entré en vigueur depuis le 13 janvier 2011, à l'exception de certaines mesures différées. Cette refonte modifie ainsi très largement certains cadres du droit de l'urbanisme. Le législateur entend assimiler la planification territoriale à des instruments de développement durable.

### Loi ENE ou Loi Grenelle

La loi Grenelle 2 a permis plusieurs avancées : le PLU doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et fixer au vu de ce diagnostic des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de consommation économe de l'espace.

Elle impose au PLU de démontrer :

- l'effort de réduction des émissions de GES,
- de réduction de consommation des énergies fossiles,
- de préservation de la ressource et de la biodiversité et des continuités écologiques,

notamment par le biais de la compatibilité avec les documents cadres régionaux lorsqu'ils existent : Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE, décliné en Plans Climat Territoriaux), Trame Verte et Bleue Régionale et Schéma de Cohérence Ecologique (TVB et SRCE, décliné localement).

### **3.1. Le rapport de présentation**

#### ***Article L151-4 du Code de l'Urbanisme***

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

#### ***Article R.151-1 et 2 du Code de l'Urbanisme***

Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 151-1 ;

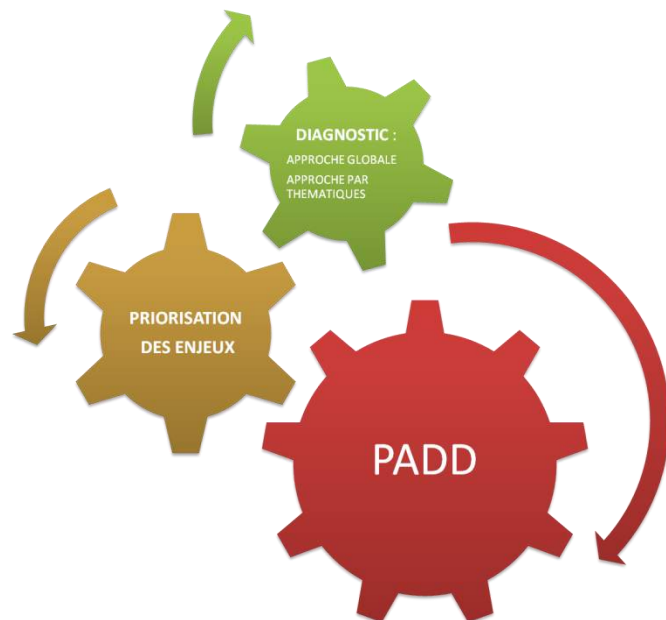
2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L. 151-41 ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

## 3.2. Le Projet d'Aménagement et de développement Durables



### *Article L151-5 du Code de l'Urbanisme*

**Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## 3.3. Le volet PLH

### 3.3.1. Le PADD valant PLH

#### *Article R.151-5 du Code de l'Urbanisme*

Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 151-5.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux alinéas a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports.

#### *Article R.302-1-2 Code de la construction et de l'habitation*

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.

### **3.3.2. Les OAP valant PLH**

**Les orientations d'aménagement et de programmation deviennent obligatoires.**

#### ***Article R.151-5 du code de l'Urbanisme***

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 de l'article L. 123-1-4 définissent

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;  
Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement

#### ***Article R.302-1-2 du code de la construction***

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

### **Article R.302-1-3 code de la construction**

Le programme d'actions indique :

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme

### **3.3.3. Le règlement valant PLH**

Les zones U et 1AU du règlement assurent la diversité des fonctions urbaines et rurales en autorisant le logement ainsi que l'ensemble des fonctions urbaines compatibles.

En outre :

### **Article L.151-8 à 41 du code de l'Urbanisme**

Le PLU peut :

- 13° bis Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions,
- 14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit,
- 15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe,
- 16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

### **Article L.151-41 du code de l'urbanisme**

Le PLU peut :

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, instituer des servitudes consistant :

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit

### **Article L.151-20,28 et 29 du code de l'urbanisme**

Le règlement peut déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

### **Article L.151-28 du code de l'urbanisme**

Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération



Si la loi SRU (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,) a réformé considérablement le droit de l'urbanisme en introduisant la notion de projet dans les documents d'urbanisme, **la Loi « Grenelle 2 »** (Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) **est venue révolutionner les méthodes et les pratiques de la planification urbaine en faisant de l'échelon intercommunal le territoire pertinent en matière de planification urbaine.**

En effet, si il était jusqu'ici réservé aux seules communautés qui en avaient la compétence soit de plein droit, comme les communautés urbaines, soit volontairement, comme certaines communautés d'agglomération ou communautés de communes, le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) devient par la loi Grenelle 2 un principe reconnu et encouragé. Toutefois, cette loi reste largement incitative et l'obligation de réaliser un PLU intercommunal ne concerne que les EPCI qui disposent de la compétence urbanisme.

La loi Grenelle 2 fixe les grands principes du PLU intercommunal :

- Le PLUI est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI compétent en matière de PLU en concertation avec les communes membres (L 153-8, 11 et 16 du code de l'Urbanisme).
- Le PLUI, couvre l'intégralité du territoire intercommunal. Il est néanmoins admis que le PLUI peut comporter des plans de secteur qui couvrent l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'EPCI, à condition toutefois que ces secteurs ne reflètent pas le découpage communal ;(article L.123-1 du code de l'urbanisme).
- Au regard de son contenu, le PLUI relève du régime général applicable à tous les PLU cependant la loi prévoit l'intégration des PLH (Plan Local d'Urbanisme) et PDU (Plan de déplacements urbains) dans le cadre des nouvelles OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) du PLUI. L'intégration des dispositions du PDU dans le PLU intercommunal n'est toutefois possible que si l'EPCI est également autorité compétente pour l'organisation des transports urbains (article L.123-1-4 du code de l'urbanisme).

## ***PROCEDURE***

Le PLU est élaboré soit par le maire soit par le président de l'établissement public intercommunal.

Sur certains aspects, la procédure de révision est simplifiée : la phase de plan rendu public avant l'enquête publique est supprimée, et la consultation des personnes associées de plein droit à l'élaboration du PLU est étalée dans le temps sans formalisme. Toutefois, cette consultation peut s'avérer dans la pratique particulièrement délicate à gérer pour le maire ou le président de l'EPCI.

En particulier, la rédaction de l'article L 123-10 interdisant implicitement que le projet de PLU ne soit modifié avant l'enquête publique – comme c'était le cas auparavant pour les POS afin de tenir compte des avis des personnes consultées, il est préférable que la consultation des personnes associées ait abouti à un consensus avant qu'elles n'émettent leur avis sur le projet arrêté, afin d'éviter que le dossier soumis à l'enquête publique ne mentionne des avis défavorables ou accompagnés de réserves.

En conséquence, le maire ou le président de l'EPCI a intérêt à ne pas attendre la demande de ces personnes d'être consultées mais plutôt à provoquer des réunions ou à échanger avec elles par courrier, le plus tôt possible.

Par ailleurs, le débat en conseil communautaire sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable prévu à l'article L 123-9 constitue une formalité substantielle dont l'absence est susceptible d'entraîner l'annulation du PLU en cas de contentieux (il doit avoir lieu au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU et ne peut avoir lieu lors de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU).

Parmi les nouvelles mesures, la loi **pour L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR) promulguée le 26 mars 2014** rend facultatif l'élaboration d'un PLUi tenant lieu de Plan Local de l'Habitat (PLH) et de Plan de Déplacement Urbain (PDU).

La loi crée, au sein des PLUi tenant lieu de PLH et de PDU un nouveau document permettant de faciliter l'intégration des mesures et des éléments d'information nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat et des déplacements. Ce nouveau document s'appelle le programme d'orientations et d'actions (POA). Il ressort aussi des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne tiennent plus, à elles seules, lieu de PLH et de PDU, mais que l'ensemble des documents composant le PLUi ont vocation à tenir lieu de PLH et de PDU.

**La Loi ALUR contient par ailleurs un certain nombre de dispositions supplémentaires :**

**1) Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD):**

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme modifié prévoit désormais que le PADD définisse des orientations générales des politiques de paysage.

Le PADD du projet de PLUi dans l'axe n°1 (LE VERT) comporte une ambition n°4 intitulée « préserver les paysages identitaires du territoire ». Cette ambition est déclinée en deux engagements ainsi détaillés :

1. Préserver les spécificités paysagères de chaque « pays » ;
2. Valoriser le patrimoine paysager et architectural de la Communauté de Communes.

Ces éléments concourent d'ores et déjà à remplir cette obligation faite au contenu du PADD.

Par ailleurs, l'article susvisé précise également que le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD précise que le projet s'engage à diviser par trois sa consommation annuelle d'espaces naturels et/ou agricoles.

**2) L'évolution du Règlement :**

La loi ALUR a modifié l'article L151-8 à 41 du Code de l'Urbanisme pour y insérer des nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières.

En particulier, l'article L 151-13 du code de l'urbanisme modifie les règles applicables dans les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

La loi exige dorénavant un avis systématique de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) – ex Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) - sur les STECAL. La loi réaffirme aussi la vocation des zones agricoles et naturelles, inconstructibles par nature ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée.

À cette fin, le recours aux STECAL doit être très limité.

En effet, l'article L 151-13 du code de l'urbanisme dispose maintenant que le règlement peut :

« A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités 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.

Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection. »

Le recours aux STECAL doit donc rester exceptionnel. Le terme exceptionnel s'apprécie différemment selon les caractéristiques du territoire ou du projet en cause.

L'objectif est d'éviter un recours systématique à ce mécanisme pour traiter l'intégralité du bâti existant en zone agricole ou naturelle, dans le respect du caractère exceptionnel des constructions dans ces zones. Il convient donc d'identifier précisément le ou les projets ou situations qui pourront bénéficier de ces dispositions et de justifier ce diagnostic.

Pour votre information, l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme prévoit, à cet effet, que :

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme 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.

Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »

Concernant les articles du règlement, l'article L 151-8 à 41 du Code de l'Urbanisme ne prévoit plus la possibilité d'introduire un coefficient d'occupation des sols (COS) ni une superficie minimale des terrains constructibles. Les articles 5 et 14 du règlement des différentes zones ne sont pas renseignés au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

**Toutefois, la loi pour L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR) promulguée le 24 mars 2014 a prévu des dispositions transitoires pour les procédures de PLUi en cours à la date de publication de la loi. Les organes délibérants des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) peuvent opter pour poursuivre les procédures d'élaboration des PLUi en cours selon les dispositions applicables antérieurement à cette date.**

Les EPCI disposent donc de la faculté :

- soit de poursuivre la procédure selon les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE),
- soit d'appliquer les nouvelles dispositions de la loi ALUR.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1, la Communauté de Communes des Trois-Pays a poursuivi l'approbation de son document selon les dispositions applicables antérieurement à mars 2014.



---

## Les décrets n°2015-1782 et 1783 relatifs à la modernisation du contenu réglementaire du PLU et la recodification du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme

A.6

Le **décret n° 2015-1782** du 28 décembre 2015 modifiant diverses dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme a **pour principal objet de mettre en conformité la partie réglementaire du code de l'urbanisme avec les dispositions issues :**

- **de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové** et
- de la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (l'article 133 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014).

Le **décret n° 2015-1783** du 28 décembre 2015 **porte nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme**. Ce décret relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme **prévoit également une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme**, en préservant les outils préexistants, tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et intercommunalités.

Il opère enfin la mise en conformité de la partie réglementaire du code de l'urbanisme avec les dispositions issues des lois et de l'ordonnance suivantes : la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ; la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ; l'ordonnance du 19 décembre 2014 portant diverses mesures relatives à la création de la métropole de Lyon.

### Le contenu du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015

Le décret modifie et allège le contenu du PLU pour l'adapter aux besoins opérationnels. Le règlement du PLU est désormais structuré autour de **trois thématiques essentielles :**

- destination des constructions, usages des sols et natures d'activité,
- caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et
- équipement et réseaux.

S'inscrivant dans la philosophie de la loi SRU, le décret offre aux auteurs du règlement, une plus grande liberté dans son contenu, **aucune disposition ne revêtant désormais un caractère obligatoire**.

Si la réglementation est notablement assouplie dans certaines zones, elle se montre également plus ciblée, à la faveur d'une modification des catégories de destinations

Les anciennes destinations qui figuraient à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme sont remplacées par **5 destinations** elles-mêmes **subdivisées en sous-destinations** :

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière,
- Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement,
- Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma,
- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

La démarche de « grenellisation » des PLU est également accentuée par un renforcement du règlement qui pourra prévoir en zone urbaine des espaces nécessaires aux continuités écologiques ou encore imposer une surface non imperméabilisée ou éco-aménageable minimale, en créant le cas échéant des emplacements réservés.

### **Les modalités d'entrée en vigueur du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015**

Le décret est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Néanmoins, l'article 12 de ce dernier prévoit des modalités d'entrée en vigueur particulières pour certaines dispositions de la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme.

Parmi ces dernières, l'article 12 VI prévoit que **les dispositions des anciens articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme** (dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015) relatives au contenu des PLU **demeurent applicables aux PLU dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016.**

**Toutefois**, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, **le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté, que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'Urbanisme relatifs au nouveau contenu des PLU** dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

A noter que dans ces deux hypothèses (élaboration, révision, modification ou mise en compatibilité engagée avant le 1er janvier 2016 et révision « allégée », modification ou mise en compatibilité engagée après le 1er janvier 2016), **le décret prévoit que certaines dispositions du livre 1er du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 leurs sont applicables.**



Il s'agit de :

- l'article R. 151-1 2° du Code de l'Urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation du PLU analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le SCOT ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même
- l'article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat lorsque le PLU tient lieu de programme local de l'habitat (PLH)
- l'article R. 151-23 1° du Code de l'Urbanisme qui prévoit que peuvent être autorisées, en zone agricole « A » les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- l'article R. 151-25 1° du Code de l'Urbanisme qui prévoit que peuvent être autorisées en zone naturelle « N » les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

**La présente révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal permettant d'étendre le projet du territoire à l'ensemble des communes** ayant rejoint la Communauté de Communes , à savoir les 8 communes de l'ex CCRAVH et 4 communes de l'ex ccsoc, **prendra en compte les dispositions de la loi ALUR, celles de la loi LAAAF (Loi d'Avenir sur l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt d'octobre 2014) ainsi que les évolutions réglementaires suite aux décrets n°2015-1782 et 1783 en date du 28 décembre 2015.**

Comme précisé, le conseil communautaire a la possibilité – bien que la délibération de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal soit antérieure à la date du 31 décembre 2015, de poursuivre leur réflexion en faisant application des nouvelles dispositions réglementaires.

**Ainsi, la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v2 se fait en application des nouvelles dispositions réglementaires relatives à l'écriture du règlement.**



# La constitution du dossier PLUI

B

La constitution d'un PLUI exige la **formulation des choix politiques communautaires globaux** qui se traduisent au travers d'un règlement et d'un zonage sur l'ensemble de territoire.

Le P.L.U I comprend plusieurs documents distincts :

- 01. Le rapport de présentation** qui rassemble de façon organisée le diagnostic global de la commune avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes de la traduction réglementaire.

*Le rapport de présentation a pour fonctions principales :*

- *d'exposer le diagnostic prévu au 1° alinéa de l'art. L 151-4 du Code de l'Urbanisme,*
- *d'analyser l'état initial de l'environnement,*
- *d'expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),*
- *d'expliquer les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement si elles existent,*
- *d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement.*

***L'ensemble des éléments fait du rapport de présentation un document essentiel qui doit permettre de comprendre le contexte et le projet d'aménagement traduit dans le PLUi.***

*Ce document se compose de plusieurs parties :*

PARTIE 0 : Préambule et approche générale

PARTIE 1 : Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement

PARTIE 2 : Analyse urbaine et fonctionnelle

PARTIE 3 : Analyse agricole

PARTIE 4 : Analyse sociodémographique - socio-économique et analyse de l'habitat

PARTIE 5 : Projet communautaire et justifications des traductions réglementaires

PARTIE 6 : Evaluation des incidences sur l'environnement et mesures prises pour sa préservation

**02. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)** qui définit le plan de développement stratégique du territoire à long terme

*Le PADD répondra aux grands enjeux mis en avant dans la phase diagnostic et/ou apportera des réponses sur des projets de secteurs et/ou sur des incertitudes liées au devenir du territoire.*

*Ces décisions politiques doivent s'établir au regard des éléments identifiés dans le diagnostic et selon le cadre légal de référence.*

**03. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui fixent localement pour les secteurs à enjeux les prescriptions à respecter en matière d'aménagement et la programmation logements

Selon l'article L 151-45 du Code de l'Urbanisme, **lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, il comporte un programme d'orientations et d'actions.**

Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme.

**Ce Programme d'Orientations et d'Actions (POA) est intégré à la pièce 03.**

**04. La traduction réglementaire graphique « Le plan de zonage »** qui définit les différents espaces (urbanisé, agricole, naturel) ainsi que les emplacements réservés (E.R.) et les constructions agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

**05. Le règlement** qui fixe les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones.

Les documents techniques annexes concernant notamment :

**06 Les annexes sanitaires et réseaux publics,**

**07 Les servitudes d'utilité publique et contraintes,**

**Seules les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement et le plan de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers.**

Les informations comprises dans les autres documents graphiques sont inscrites à titre informatif.

# Le PLUI v2 de la Communauté de Communes Pays d'Opale

C

Par délibération du conseil communautaire en date du 04 avril 2015, la Communauté de Communes des Trois-Pays, compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, a approuvé le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1 sur l'ensemble du territoire (15 communes).

**Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal répond aux objectifs suivants :**

- **Organiser un aménagement équilibré du territoire communautaire dans le respect des enjeux sociaux, économiques et environnementaux,**
- **Satisfaire les besoins en matière de logements, activités économiques, déplacements, protection de l'environnement et des ressources naturelles, dans le souci de la protection des populations contre les risques naturels et technologiques et dans une logique de cohérence territoriale.**

**Cette démarche s'est inscrite dans la continuité des nombreuses initiatives déjà engagée en matière d'aménagement cohérent et durable du territoire.**

Dès sa création, la Communauté de Communes s'est engagée dans des programmes et des actions novateurs et forts. On peut ainsi citer le Contrat de Développement Rural en 1997, avec comme exemple la création de 24 sentiers de randonnées, qui permettent de profiter au mieux de la richesse paysagère du territoire. Le plus significatif reste la signature du 1er Contrat Territorial de Développement Durable (CTDD) en 2006, (2006-2010) qui comportait trois axes de développement :

- L'enfance, illustrée par le succès des Relais Assistance Maternelle (opérationnels dès 1999) ;
- La solidarité, caractérisée par la mise en place du Centre Intercommunal d'Assistance Sociale en 2006 (en 2011 ce sont près de 200 foyers qui ont pu être accompagnés) ;
- La culture, par le soutien aux associations locales culturelles et à diverses manifestations ;

D'autres actions, comme le Taxi Vert (en 2006), repris comme modèle par le Conseil Général du Pas-de-Calais, démontre ce caractère pilote et d'expériences très diversifiées qu'a toujours eu la Communauté de Communes depuis sa création.

Ce premier CTDD a été prorogé en 2010 par un bilan, au terme duquel un deuxième CTDD a été élaboré avec l'appui du Conseil Général, signé récemment couvrant la période 2011-2013. Il s'articule comme son prédécesseur autour de 3 axes :

- Préserver et valoriser le territoire écosensible,
- Respecter et valoriser l'identité du territoire et le patrimoine,
- Renforcer les équilibres sociaux et économiques du territoire.

On constate que l'émergence du territoire comme un bassin de vie et collectivité territoriale est devenue effective ; le lancement de l'expression « le Vert, le Vrai, la Vie » en 1998 et son affirmation depuis, en sont le premier témoignage de cette visibilité. Sans renier les axes du premier CTDD, la démarche vise à favoriser le développement des Trois Pays sur la base de ses ressources propres (à l'instar du SCoT).

**L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1 se complète d'une étude menée sur la préfiguration d'un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains.**

**Afin d'intégrer les communes de l'Ardrésis l'ayant rejointe au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la Communauté de Communes s'est engagée, à cette même date (04 avril 2015), dans la révision du l'élaboration d'un PLU intercommunal** dans le but de d'étendre son projet stratégique pour le développement harmonieux et durable à l'ensemble du territoire : « Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2 ».

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 4 communes de l'ex Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calais ont rejoints la Communauté de Communes. Au regard de l'avancement de la procédure de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal engagée par cette ancienne Communauté de Communes (stade diagnostic/ amorce de Projet d'Aménagement et de Développement Durables), **la Communauté de Communes a décidé de poursuivre la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'étendre à l'ensemble des communes de son nouveau territoire.**

Le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté de Communes des Trois-Pays a laissé la place à la **Communauté de Communes Pays d'Opale.**

Créée en 1997, la Communauté de Communes des Trois-Pays regroupe administrativement une partie du Canton de Guînes (en dehors de Pihen-lès-Guînes et Hames-Boucres) et une commune issue du Canton de Desvres : (Bainghen), soit un total de 15 communes : Andres, Bouquehault, Campagne-les-Guînes et Guînes (Pays de Guînes), Alembon, Bainghen, Herbinghen, Hocquinghen, Licques et Sanghen (Pays de Licques), Boursin, Caffiers, Fiennes, Hardinghen et Hermelinghen (Pays d'Hardinghen).



Suite aux évolutions successives (2014 et 2017) du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale, la Communauté de Communes des Trois-Pays est devenue Communauté de Communes Pays d'Opale et compte désormais 27 communes. Aux 15 communes historiques se sont ajoutées :

- 8 communes de l'ancienne Communauté de Communes de la Région d'Ardes et Vallée de la Hem (CCRAVH) : Ardes, Nielles les Ardes, Brêmes, Balinghem, Rodelinghem, Landrethun-lez-Ardes, Louches et Autingues,
- 4 communes de l'ancienne Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calais (CCSOC) : Bonningues, Peuplingues, Pihen les Guînes et Saint-Tricat.

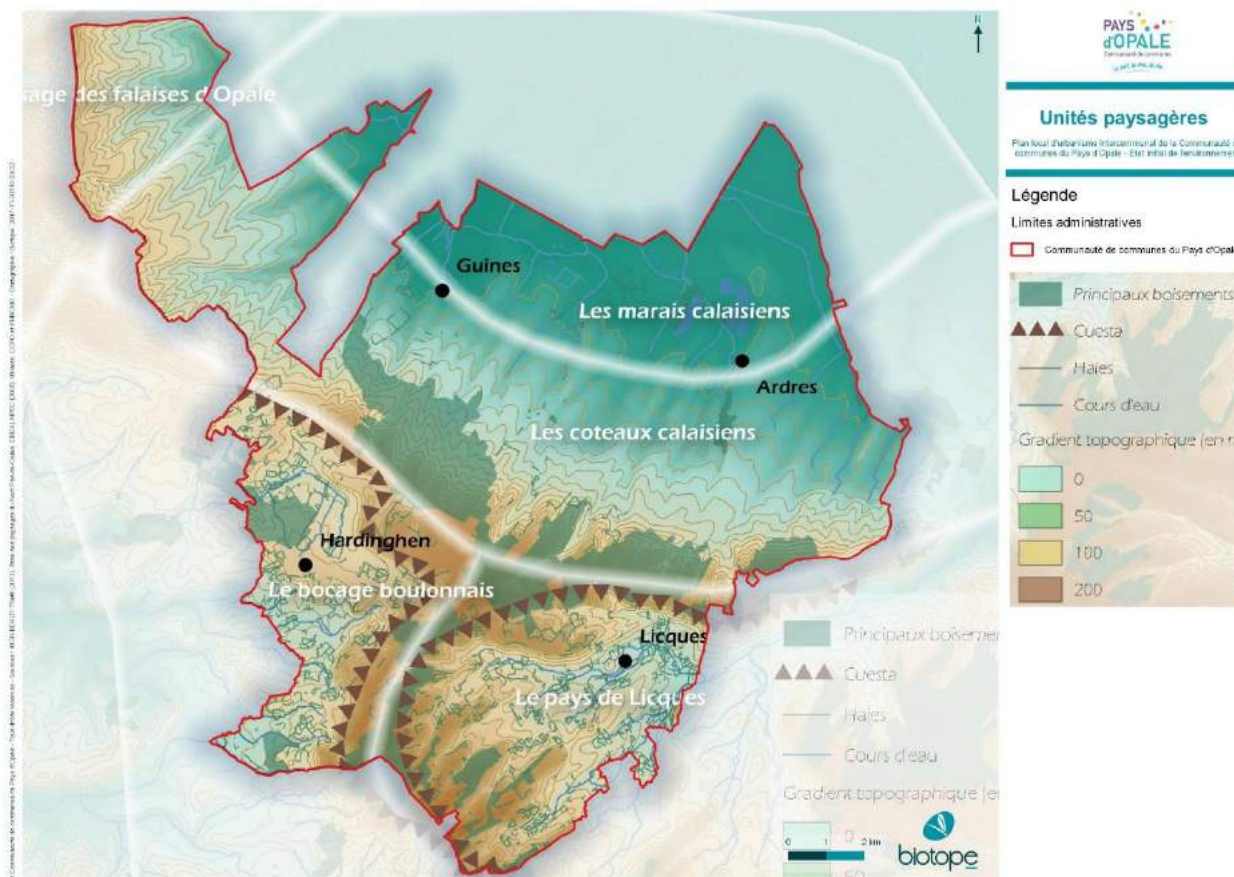
La population totale de la Communauté de Communes Pays d'Opale est de près de 28 000 habitants.

La Communauté de communes du Pays d'Opale se trouve à la rencontre entre les deux grandes formations sédimentaires qui marquent fondamentalement la géographie du Nord Pas-de-Calais : au sud, l'immense plateau du bassin parisien et au nord, la grande plaine flamande, qui se prolonge bien au-delà de la frontière. Ces deux formations sont à l'origine des deux grandes familles de paysages : le Bas Pays et le Haut Pays.

A la transition entre ces deux grandes familles, l'atlas régional des paysages a distingué la famille intermédiaire des paysages d'interface. Ces paysages de transition, plus complexes, plus confus, représentent l'essentiel des paysages de la Communauté de communes du Pays d'Opale (DREAL Nord Pas-de-Calais, 2005).

Ainsi, on retrouve sur le territoire :

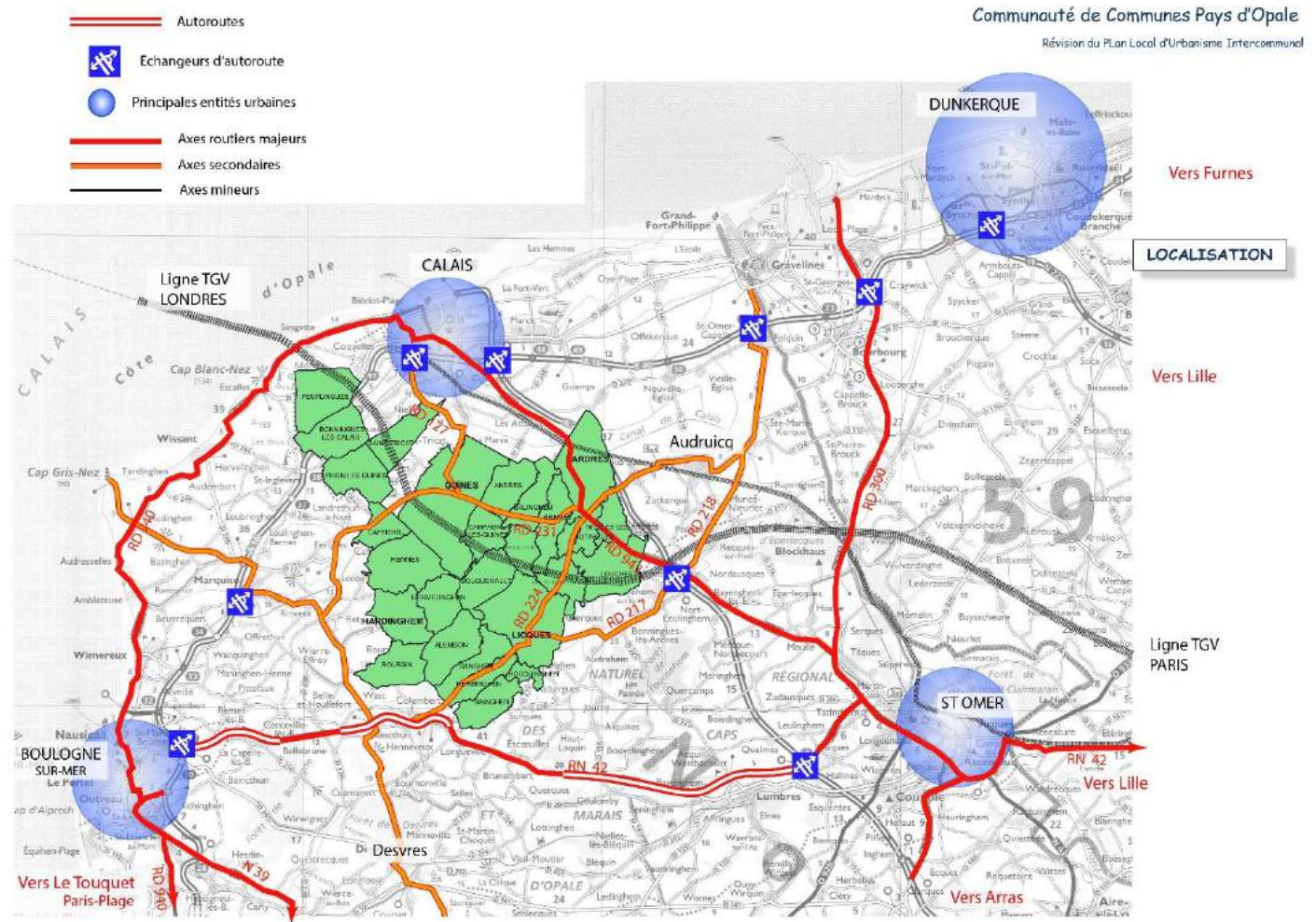
- Les paysages des coteaux calaisiens et du pays de Licques (interface), sur une grande partie du territoire. Ces deux paysages complémentaires sont reliés par un trait d'union forestier. Les coteaux calaisiens correspondent à une vaste et large terrasse ouverte vers la plaine maritime et le pays de Licques est marqué par une remarquable dépression cernée par une couronne de reliefs boisés ;
- Les paysages de la plaine maritime (Bas Pays) au nord, au niveau des marais calaisiens, sur les communes d'Ardres, Brêmes, Balinghem, Andres et Guînes ;
- Les paysages de falaises d'Opale, au nord sur les communes de Peuplingues et de Bonningues-lès-Calais ;
- Les paysages boulonnais (Haut Pays) au sud-ouest, vers Boursin, Hermelinghen, Hardinghen, Fiennes et Caffiers. La limite paysagère est remarquable avec la cuesta qui domine la cuvette boulonnaise, principalement marquée par le bocage boulonnais.





La Communauté de Communes est située à proximité de plusieurs grands pôles urbains : Calais, Boulogne et Saint-Omer. La localisation de la Communauté de Communes au sein d'un triangle Boulogne – Calais – St-Omer est l'une des raisons de son attractivité puisque chaque pôle urbain est accessible en moins de 40 mn.

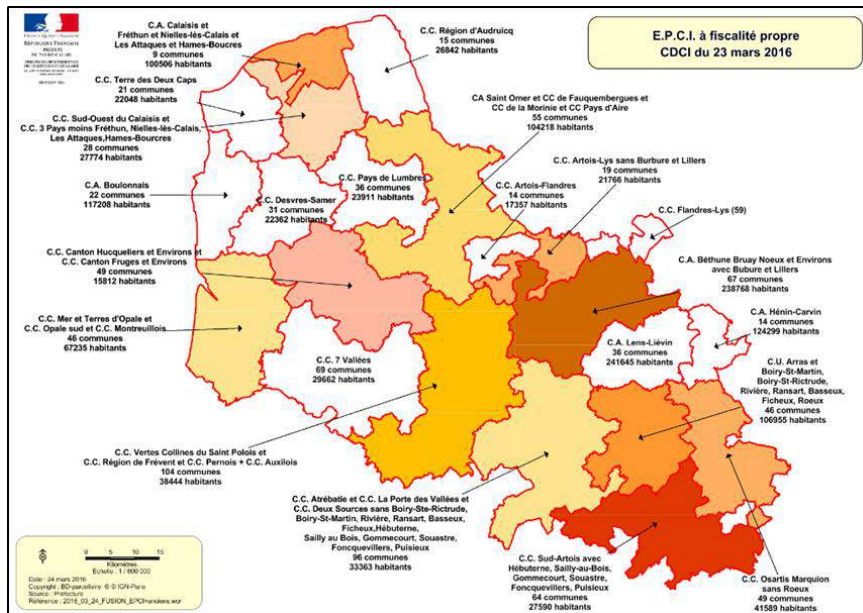
Le maillage d'infrastructures routières contribue également à ces échanges, puisque même en l'absence d'autoroutes sur la Communauté de Communes elle-même, la proximité de grandes routes (RN42, A26 ...) permet aux habitants de pouvoir accéder rapidement aux pôles urbains.





### 3.1. Le périmètre de la Communauté de Communes

La Communauté de Communes Pays d'Opale (CCPO) est officiellement née le 1er janvier 2017 et regroupe dès lors 27 communes.



Historiquement, au 1er janvier 1997, le territoire comptait 15 communes sous le nom des Trois Pays (regroupés dans trois « Pays » différents : le Pays de Guînes, le Pays d'Hardinghen et le Pays de Licques).

Au 1er janvier 2014, 8 communes de l'Ardrésis (issues de l'ancienne Communauté de Communes de la Région d'Ardres et de la Vallée de la Hem) ont rejoint le territoire, et 4 nouvelles (issues de la Communauté de Communes du Sud-Ouest Calaisis) au 1er janvier 2017. Ce territoire s'appelle donc la Communauté de Communes Pays d'Opale (CCPO) depuis le 1er janvier 2017.

En effet, conformément à la Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, dite loi NOTRe, Madame la Préfète du Pas-de-Calais a pris un arrêté en date du 30 mars 2016 portant sur le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale, de l'ex Communauté de Communes des Trois Pays (23 communes) et d'une partie de la Communauté de Communes du Sud-Ouest Calaisis (4 communes sur les 9).

Cette dernière extension, et le découpage qui en résulte montre que la continuité territoriale reste assez artificielle en raison de l'étroitesse de la bande de terrain qui fait la jonction entre les 15 communes « historiques » et les dernières entrantes (cf. figure 1)

#### Le contexte législatif lié à l'évolution du périmètre de l'EPCI

L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme traite de l'incidence de l'évolution des périmètres des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sur les plans locaux d'urbanisme (PLU) à travers un **nouvel article L.123-1 du Code de l'urbanisme**, qui dispose notamment qu'«**en cas de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, les dispositions du ou des plans locaux d'urbanisme applicables aux territoires concernés par cette modification restent applicables.**»

**Chaque établissement public de coopération intercommunale ou commune intéressé révisé ou modifie ces plans pour adopter un plan couvrant l'intégralité du périmètre de l'établissement compétent ou du territoire de la commune au plus tard lors de la prochaine révision».**

Le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ALUR présenté le 26 juin 2013 en conseil des ministres par la ministre de l'Egalité des territoires et du logement prévoit de modifier l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, afin de répondre à la question des extensions de périmètres d'EPCI dont les PLU sont en cours d'élaboration, de révision ou de modification.

**Délai de deux ans.** Il est ainsi proposé que, lorsqu'un EPCI dont le PLU est en cours d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet intègre dans son périmètre une commune ou un EPCI, il ait la faculté, par dérogation au principe de couverture intégrale du territoire par un PLU intercommunal posé par l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, d'achever la procédure sur son périmètre initial, dans le respect d'un délai de deux ans à compter de la date de l'intégration des communes ou EPCI.

L'EPCI d'accueil pourrait choisir d'intégrer dans la procédure d'élaboration ou de révision en cours de son PLU la commune ou l'EPCI nouvellement intégré, à condition que le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables n'ait pas encore eu lieu.

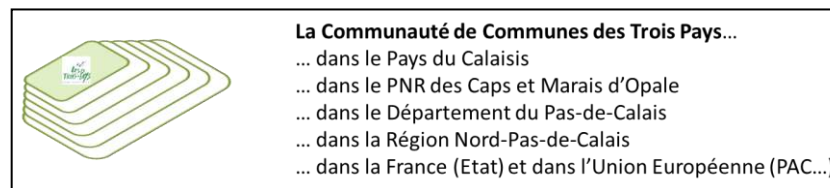
Il convient toutefois de préciser que cette situation n'est que transitoire et que, in fine, le PLU devra couvrir l'intégralité du territoire de l'EPCI.

**Ainsi :**

- **L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1 s'est poursuivie sur son périmètre initial (15 communes)**
- **La révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2 a été engagée pour adapter le PLUI au nouveau périmètre de l'EPCI**
- **La révision a été étendue aux 4 communes ayant rejoints la Communauté de Communes des Trois-Pays devenue Communauté de Communes Pays d'Opale.**

### **3.2. La Communauté de Communes au sein des échelles territoriales de référence**

Suite aux lois Deferre en 1982, le processus de décentralisation<sup>1</sup> en France est enclenché. Longtemps concentré autour de l'Etat, de nombreuses compétences sont dévolues aujourd'hui aux collectivités territoriales. Cette multiplication de compétences à des échelles différentes (puisque de nouvelles échelles sont également apparues comme par exemple la communauté de communes) a provoqué un millefeuille territorial où de nombreuses thématiques sont abordées par des acteurs différents à des échelles différentes.



La prise en compte de la CC Trois-Pays dans le millefeuille territorial en 2012

**Source : GRECAT, OPCRA© 2012**

<sup>1</sup> La décentralisation est le fait pour l'Etat de transférer des compétences à une autre structure (ici les collectivités territoriales).



## Entre autres,...

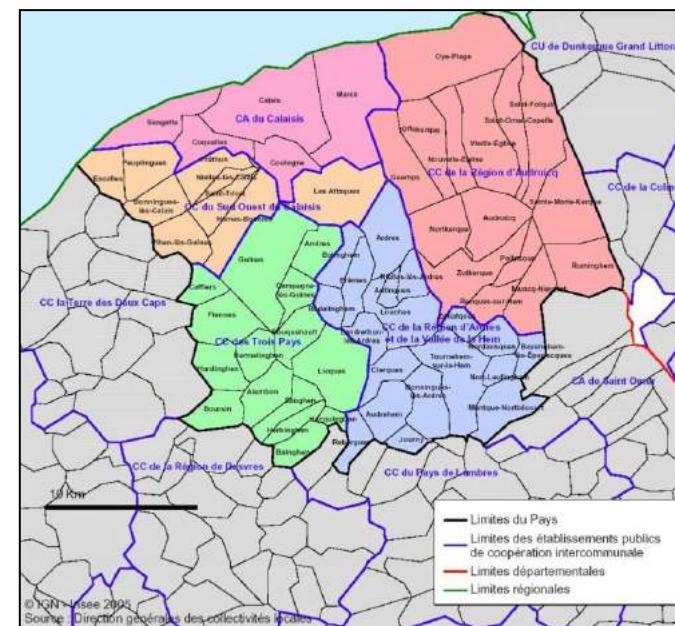
### Le Pays du Calaisis

Les Pays ont été créés par la loi LOADT (Loi d'Orientation, d'Aménagement et de Développement des Territoires, 1995), permettant de regrouper un territoire ayant une « cohésion géographique, économique, culturelle ou sociale, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi ».

Le Pays du Calaisis a été créé en 2004 par l'association d'une Communauté d'Agglomération (du Calaisis) et quatre Communautés de Communes (Communauté de Communes Sud-Ouest Calaisis, Communauté de Communes des Trois Pays, Communauté de Communes de la Région d'Audruicq et Communauté de Communes de la région d'Ardres et de la Vallée de la Hem).

Le projet de développement du Pays se base sur la « Charte de développement durable », qui après diagnostic des forces, faiblesses, atouts et handicaps du territoire, définit les enjeux et les grandes orientations stratégiques du territoire :

- Un territoire à vivre : enquêtes auprès des habitants du Pays sur les déplacements intra-territoires, actions collectives auprès du patrimoine et de la culture ...
- Un territoire à préserver : mise en place d'un schéma local de trame verte et bleue.
- Un territoire d'échanges : un projet commun de territoire concerne les circuits de proximité, la politique alimentaire locale et l'identité territoriale. Il est porté par un PER (Pôle d'Excellence Rurale, projet de développement des territoires ruraux qui reçoivent un financement partiel de l'Etat).



Les grandes lignes de la politique d'aménagement du Pays du Calaisis sont en grande partie fixées par le **Schéma de COhérence Territoriale (SCoT)** qui est géré par le SYMPAC (Syndicat Mixte du Pays du Calaisis).

Le **SCoT du Calaisis a été approuvé par le conseil syndical le 06 janvier 2014**. Il a fait l'objet de 2 procédures de modification **pour se mettre en compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional, intégrer la disparition d'une intercommunalité et permettre le développement d'une zone commerciale prévue par le SCoT**.

**Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal devra être compatible avec ce dernier.**

## Le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale (PNR CMO)

Le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale a été créé en 2000<sup>2</sup>, et s'étend sur 130 000 ha et 158 communes (154 dans le département du Pas de Calais et 4 dans le département du Nord). Le projet de développement du territoire du Parc est inscrit au sein de sa charte, renouvelée tous les douze ans.

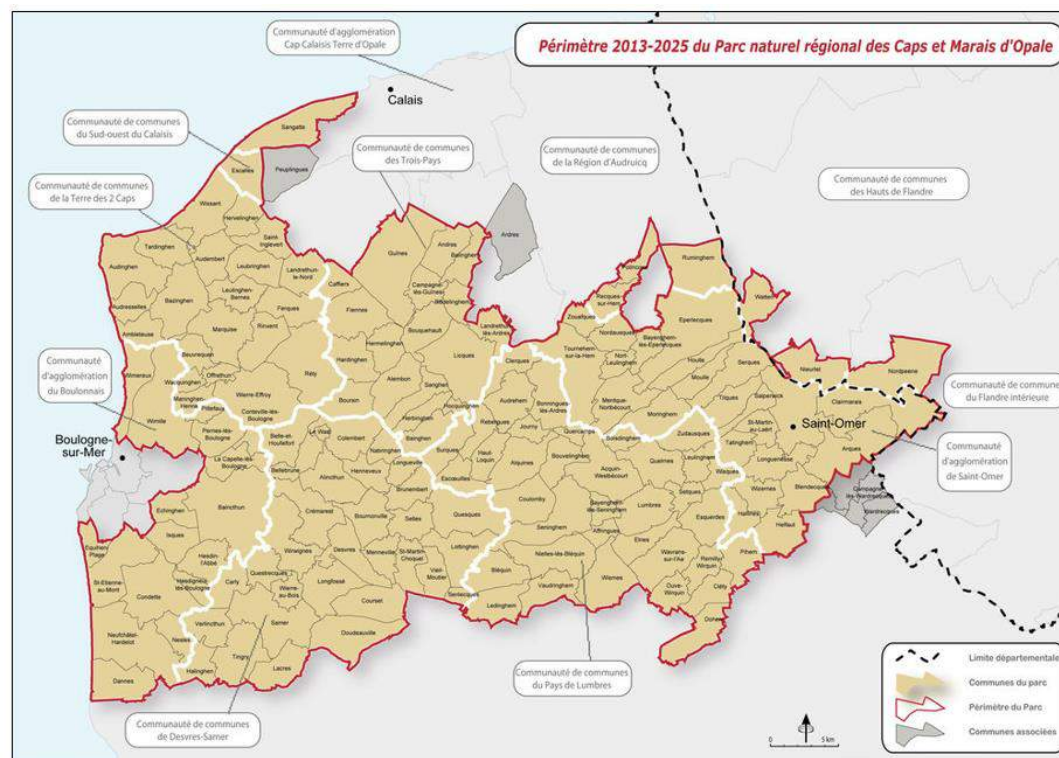
La nouvelle charte du PNR CMO a été approuvée entre novembre 2012 et février 2013 par l'ensemble des communes du parc : **le conseil régional a conclu cette étape par la délibération du 25 mars 2013.**

La Communauté de Communes Pays d'Opale n'est pas entièrement intégrée au sein du PNR CMO. Sur les 27 communes :

- 18 adhèrent au PNR
- 2 y sont en tant que communes associées et
- 7 n'y adhèrent pas.

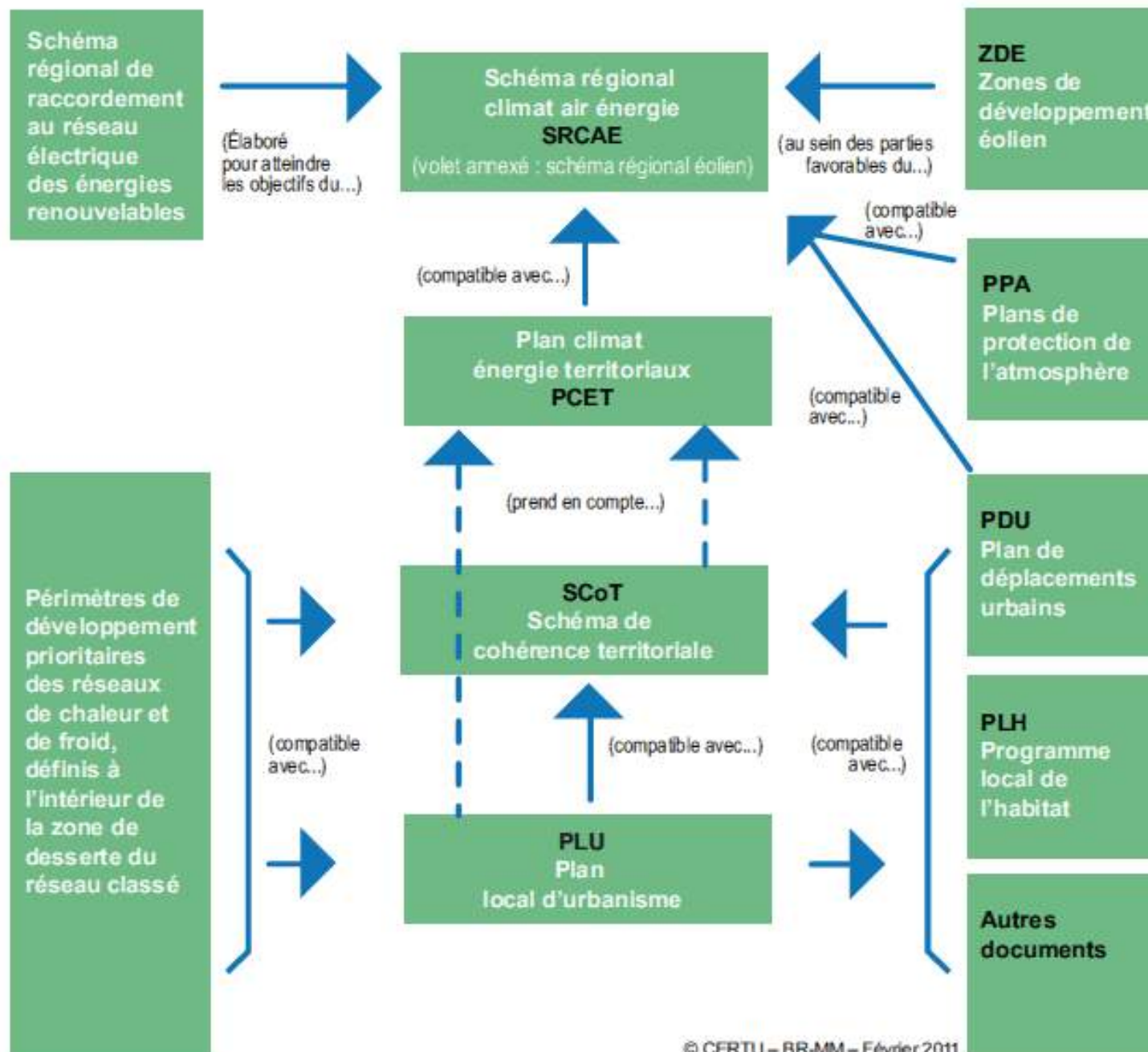
Le PNR CMO s'inscrit dans les missions déléguées aux Parcs Naturels Régionaux :

- La protection et la gestion du patrimoine naturel
- L'aménagement du territoire
- Le développement économique et social
- L'accueil, l'éducation et l'information
- L'expérimentation



<sup>2</sup> Le PNR des Caps et Marais d'Opale a été créé en 2000 de la fusion des Parcs du Boulonnais et de l'Audomarois, créés en 1986.

## Tableau de synthèse



© CERTU – BR-MM – Février 2011