

Modification simplifiée 1 - Notice

Plan Local d'urbanisme intercommunal

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 13 décembre 2023

Le Président,

Ludovic LOQUET



Modification simplifiée 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Pays d'Opale (CCPO)

Cette notice a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée n° 1 du PLUi de la CCPO. Le présent dossier sera mis à la disposition du public du **lundi 31 juillet 2023 au jeudi 31 août 2023 inclus**. A l'issue de cette mise à disposition, le Président de la CCPO en présentera le bilan devant l'assemblée délibérante qui pourra alors approuver le projet.

Historique du PLUi

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 par la collectivité.

Afin d'intégrer les communes de l'Ardresis l'ayant rejointe au 1er janvier 2014, la Communauté de Communes s'est engagée le 04 avril 2015 dans la révision du PLU intercommunal v1 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 1er 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.

Par arrêté en date du 23 septembre 2016, le préfet du Pas-de-Calais actait la fusion des communautés de communes des Trois Pays et du Sud-Ouest du Calais, à l'exception des

communes de Frethun, Hames-Boucres, Les attaques et Nielles-les-Calais.

Le 1er janvier 2017, la Communauté de Communes des Trois-Pays a donc laissé la place à la Communauté de Communes Pays d'Opale.

À la suite du recours engagé par l'agglomération Grand Calais Terre et Mer à l'encontre de l'arrêté préfectoral de fusion, ce dernier a été annulé par une décision rendue par le Tribunal Administratif de Lille le 20 novembre 2018, les communes de l'ex CCSOC ont rejoint l'agglomération précitée au 1^{er} janvier 2019.

Si le document PLUI v2 demeure applicable sur ces communes, la présente modification simplifiée ne s'appliquera que sur les **23 communes** composant la CCPO à ce jour.

Par délibération en date du 6 avril 2023, le conseil communautaire a approuvé la procédure de modification de droit commun du PLUi v2 afin de :

- Intégrer les conclusions de l'étude centre bourg menée par la ville de Guînes
- Modifier le règlement écrit afin de clarifier certaines écritures et éviter les formules susceptibles d'interprétation,
- Modifier le règlement sur les aspects extérieurs des constructions et abords
- Modifier le règlement sur les aménagements possibles (bassin, piscine, mare) afin de clarifier l'écriture et éviter les erreurs d'interprétation
- Rectifier certaines erreurs matérielles (écrites ou graphiques)

Le PLUi a fait l'objet d'une mise à jour pour intégrer :

- L'Arrêté Ministériel du 1^{er} mars 2022 portant abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de France Telecom devenue Orange,
- L'Arrêté Préfectoral du 25 mars 2022 portant approbation du plan de prévention du risque inondation du bassin versant des pieds de côteaux des wateringues.

Par délibération en date du 9 mars 2023, le conseil communautaire a autorisé le Président à prescrire la présente procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal v2.

Par arrêté en date du 28 juin 2023, le Président est venu prescrire la présente procédure de modification simplifiée, et fixer les modalités de mise à disposition du dossier au public.

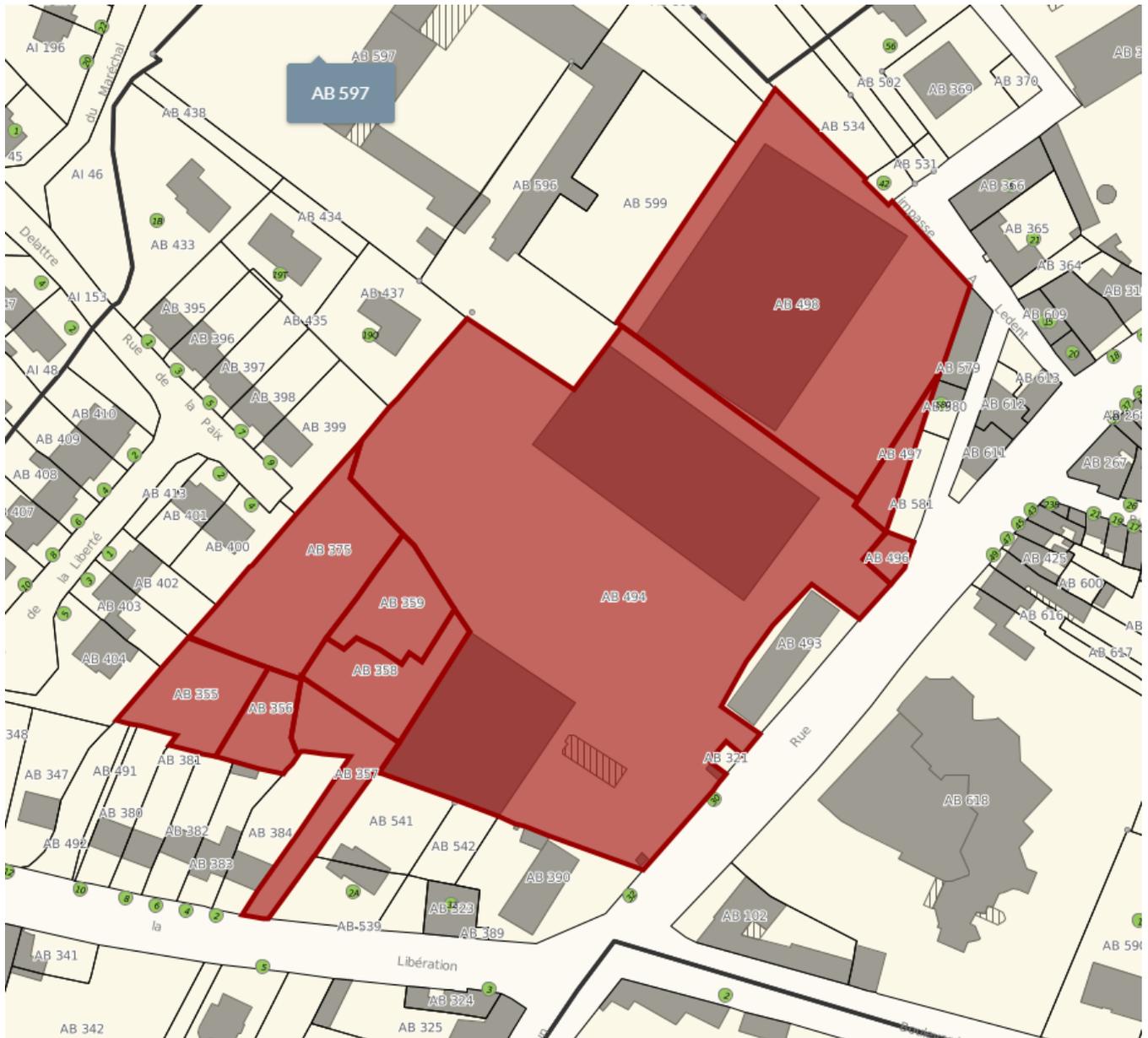
Si le PLUi v2 a fait l'objet d'une évaluation environnementale préalablement à son approbation, l'objet de la modification ne suppose pas de mise à jour de l'évaluation environnementale attendu que le site concerné est inclus dans le tissu urbanisé de la commune.

Objet de la modification simplifiée

L'objectif assigné à la présente procédure de modification simplifiée tient en la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1- Présentation du site

Le site se trouve rue Guizelin à Guines. L'emprise foncière est la suivante :



Cette emprise représente une superficie de **17 818 m²**

A noter que le bâtiment présent sur la parcelle 493 n'est pas compris dans l'emprise foncière du site de « La Flandre » :



Constat identique pour la série de garages (parcelles 579,580,581) :



L'installation n'est pas identifiée au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Pour autant, et préalablement, un important chantier de démolition/dépollution/remise en état sera à entreprendre.



Vue intérieure d'un hangar



Vue intérieure du silo



2- Enjeux liés au site

Pour mémoire, une étude « centre bourg » a pu être menée par la commune de Guînes en 2019.

La présente procédure de modification simplifiée s'adosse sur cette étude récente, dont les attendus demeurent pertinents.

Ainsi, le document suivant permet d'avoir une vue d'ensemble du site, et de son positionnement stratégique dans le tissu urbain constitué de la commune de Guînes :



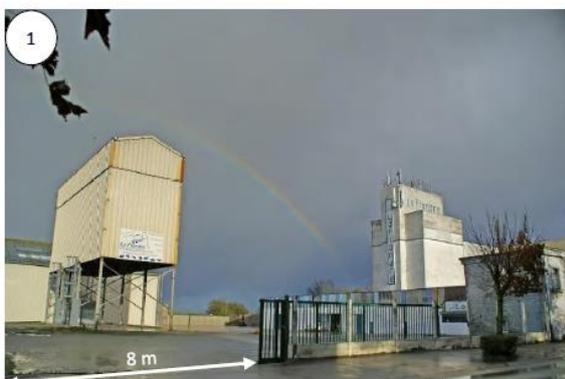
C'est ainsi que de façon très opérationnelle, le principe de mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de programmation fut déjà posé :

6.5	CREATION D'UNE OAP SUR LE SECTEUR 3	Echéance à définir	Pilote Ville de Guînes	En lien avec « plan des déplacements »
ENJEUX DU SECTEUR <ul style="list-style-type: none"> - Constituer un quartier d'entrée de ville en résorbant la friche industrielle (après le déménagement de l'entreprise « La Flandre ».) - Couturer le tissu urbain Cité des remparts et le relier aux axes structurants au travers de la friche. - Répondre aux besoins en logements économiques accessibles aux seniors et aux jeunes ménages. - Réduire l'étalement urbain en densifiant les secteurs déjà urbanisés. 		GOVERNANCE : Pilote : - Ville de Guînes Partenaires : - Intercommunalité. - CAUE - EPF Bureau d'étude à mandater : Architecte Paysagiste Urbaniste		
ELÉMENTS DE PROGRAMME (non exhaustifs) <ul style="list-style-type: none"> - Petits logements collectifs de gabarits similaires au bâtiment de la MAPAD en vis-à-vis. - Maisons de ville avec placette en cœur d'îlot, jardins de proximité et liaisons modes doux. 		BUDGET : Etude de définition de l'OAP entre 8 000 € et 22 000€ HT selon le degré de précision souhaité.		
LOCALISATION DU SECTEUR (à affiner lors de l'étude de l'OAP)				
		<p>Délimitation du secteur n°3 (zone en jaune et en rouge) Secteur de la Flandre + terrains occupés par l'exploitation agricole « Ferme Rivenel » rue du Maréchal Leclerc.</p> <p>◀ Schéma extrait de la superposition du plan guide et du PLU</p>		

Etude de dynamisation du centre bourg de Guînes – AGENUA / D. BRASSE / PAYSAGE 308

2-1 – Enjeux de mobilité

Cette étude « centre-bourg » comporte divers éléments de diagnostic :



Accès principal au site « La Flandre » depuis la rue de Guizelin.



Accès secondaire au site « La Flandre » depuis la rue de Guizelin qui sert aussi d'accès à la ferme et de liaison douce vers le quartier à l'arrière via une servitude.



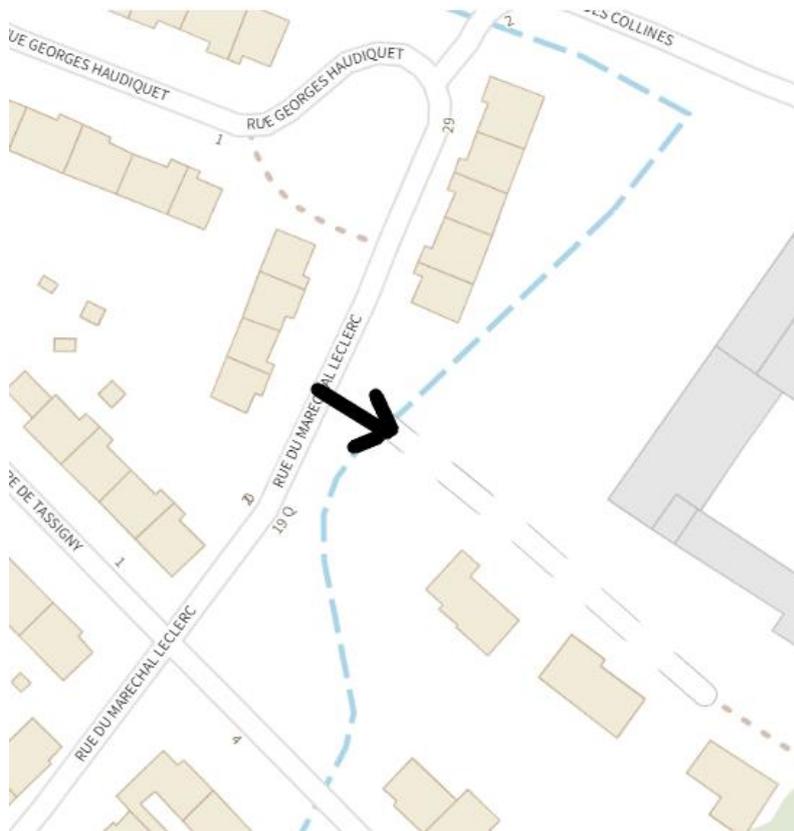
Petite voie entre la rue de Guizelin et l'impasse Arthur Ledent. Continuité de l'accès possible à l'arrière de la ferme « Trouille ».



Accès à la ferme « Trouille » depuis l'impasse Arthur Ledent, dans la continuité de la voie présentée au numéro 3.

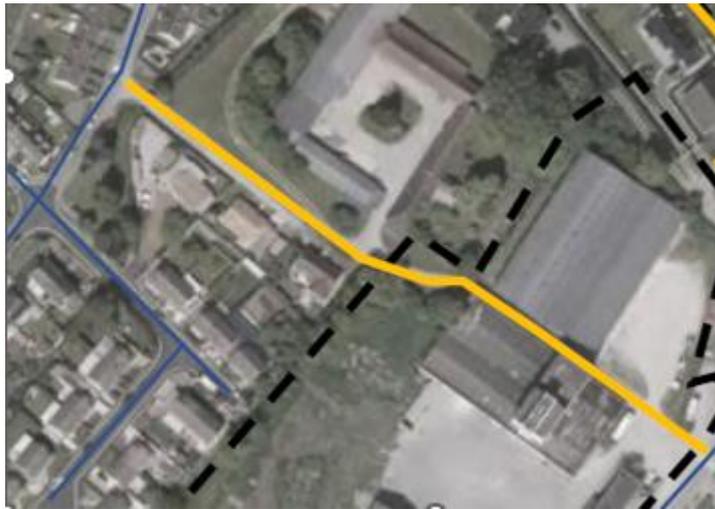
L'impasse Arthur Ledent n'est absolument pas calibrée pour recevoir une importante circulation, de même que la petite voie entre la rue de Guizelin et l'impasse Arthur Ledent.

Par ailleurs, depuis la rue du Maréchal Leclerc existe un accès piéton :



A gauche: accès piéton depuis la rue du Maréchal Leclerc vers la rue de Guizelin via une servitude. A droite: accès privés aux logements.

Cet axe de liaison se matérialise ainsi :



Axe de passage à maintenir et conforter



Chemin piétonnier à maintenir et conforter

Cet axe piéton est bien utilisé au quotidien pour rejoindre le centre-bourg. Il est **indispensable** que cet accès soit maintenu et conforté.

Par ailleurs, il est à noter l'existence d'une exploitation agricole en activité (non soumise à la réglementation ICPEa) dont la desserte s'opère actuellement par le site de « La Flandre » :



Encore une fois, et afin d'éviter tout risque d'« enclavement » de cette exploitation agricole, il est **indispensable** que cet accès soit maintenu et conforté.

Par ailleurs, il est à rappeler les termes du PADD du PLUi qui ont pu acter la problématique de l'engorgement du centre-ville :

Etudier un nouveau plan de circulation et de stationnement dans l'hyper centre afin de désengorger la place de la ville de Guînes

Un nouveau plan de circulation de la ville de Guînes couplé à la réalisation de parkings relais judicieusement implantés permettra de désengorger le cœur de la ville et redonner une véritable place aux circulations et déambulations piétonnes.

A cet égard, afin de respecter le lien de cohérence avec le PADD, la présente procédure de modification simplifiée du PLUi devra intégrer ce point, et ainsi acter l'importance de ne pas diriger de flux de véhicules vers le centre-ville.

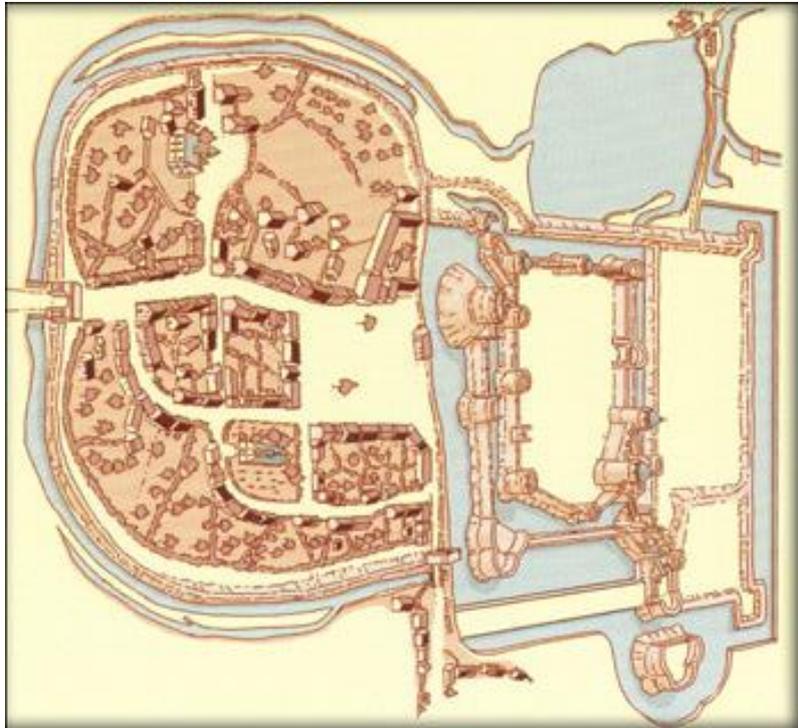
A cet égard, il y a un point de vigilance particulier sur le carrefour entre la RD 231 et la rue de Guizelin :



La visibilité pose des problèmes, et à certaines heures la fréquentation est importante.

2-2- Topographie du site

La commune de Guînes conserve une empreinte de son passé, car la période médiévale a modelé le paysage du centre-ville. C'est ainsi qu'un important réseau de fortification entourait la ville :



L'important dénivelé qui existe entre la rue de la Paix et le site de La Flandre marque la limite de ce rempart historique qui prenait la forme d'une simple levée de terre.



Vue depuis la rue de La Paix

Ce rappel historique s'impose car il permet de mieux comprendre le site. Ainsi, une fois le site désartificialisé, il faut garder en tête que cette levée de terre risque de se trouver déstabilisée. Afin d'éviter tout risque, il sera nécessaire de réaliser un bandeau paysager arboré marquant une zone tampon afin de « fixer » la levée de terre.

2.3- Assainissement

La commune de Guînes est couverte par un réseau d'assainissement collectif. Pour autant, un point de vigilance est à avoir au regard de l'état du réseau dans le secteur du site de « La Flandre ». En effet, les canalisations eaux usées sont enterrées très profondément dans un sol humide. En cas de fortes précipitations, l'eau finit par s'infiltrer dans le réseau « eaux usées ».

Le cas échéant, un Projet Urbain Partenarial pourrait être mis en place en vue de conforter ce réseau.

3- Justifications de la modification simplifiée

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide :

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

- La présente modification simplifiée ne change absolument pas les orientations du PADD.

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

- La présente modification simplifiée ne réduit ni espace boisé classé, ni zone agricole, ni 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.

- La présente modification simplifiée ne réduit aucune protection

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

- La présente modification simplifiée n'ouvre à l'urbanisation aucune zone à urbaniser.
Le site est actuellement identifié en zone U dans le règlement du PLUi

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

- La présente modification simplifiée ne va pas conduire à la création d'une ZAC

Conformément à l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme, « *la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque le projet de modification a pour objet la rectification d'une erreur matérielle mais également lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :*

1° de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° de diminuer ces possibilités de construire ;

3° de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Les procédures de modification (de droit commun et simplifiée) sont définies aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme ».

La présente procédure de modification simplifiée ne majore pas les possibilités de construction, et ne les minore pas non plus.

Le règlement graphique est inchangé, aussi n'y a-t-il aucune réduction de zone U.

3.1-Cohérence avec le PADD du PLUi

La présente procédure de modification respecte le lien de cohérence entre le PADD et les autres pièces du PLUi.

Ainsi, le PADD du PLUi, à la page 111, aborde explicitement le site de « La Flandre » :

Valoriser les morphologies urbaines et les structures de villages

4^{EME}
AMBITION

Engagement n°1 : Renforcer l'identité des villes relais pour promouvoir une urbanisation dense et une architecture adaptée

Le projet communautaire s'articule sur chacune des échelles : intercommunale, du Pays à la commune. Celui-ci privilégie la préservation du caractère urbain sur les villes relais et rural sur le reste du territoire et consomme au minimum d'espaces agricoles et naturels. C'est pourquoi, avant toute extension urbaine, les opérations de renouvellement urbain et de comblement des espaces disponibles au sein de la trame urbaine seront priorités.

Complémentairement, le projet vise à la préservation de la dualité entre villes / villages et préconise une densification des villes par le recours à une architecture dense et adaptée.

- ☐ **Encourager les opérations de redynamisation des centres villes et les opérations de renouvellement urbain**

Anticiper les opérations de renouvellement urbain (veille foncière)

Parce que Guînes bénéficie d'une situation privilégiée au cœur d'un ensemble naturel de très grande qualité, la notion de renouvellement urbain prend ici tout son sens. Il est primordial pour la ville de Guînes de mettre en place une veille foncière sur l'ensemble du centre bourg afin d'anticiper les futures opérations urbaines.

Plusieurs secteurs sont d'ores et déjà identifiés comme autant de potentiels stratégiques pour la ville. C'était le cas de l'ancienne Minoterie, de la ferme Taufour en cœur de ville. C'est demain le site de l'actuel silo céréalier de la Flandre,...

Mise en place une politique volontariste de requalification des friches urbaines (ex: Moulin Boutoille, Deseilles)

Ainsi, les constructions, témoins d'une histoire, d'une activité passée, emblématiques du territoire pourront bénéficier d'une programmation de réhabilitation particulière. Il s'agit d'assurer les conditions d'un réinvestissement des friches naissantes et préserver l'identité de la Communauté de Communes.

Le renouvellement urbain sera également recherché pour les équipements structurants : la réhabilitation de ces constructions sera envisagée prioritairement à tout projet de nouvelle construction. Le réemploi sera le maître mot pour ces bâtisses de caractère exceptionnel.

C'est le cas du site du Moulin Boutoille dont la réhabilitation a permis la création d'une maison communautaire qui regroupe l'ensemble des services de la Communauté de Communes.

Extrait du PADD

De même, en page 112, le PADD ambitionne de renforcer l'identité des villes relais pour promouvoir une urbanisation dense et une architecture adaptée :

- ☐ **Limiter la part des constructions pavillonnaires au sein des opérations d'ensemble**

Afin de promouvoir une architecture adaptée aux lieux, et dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, pourra être définie la forme urbaine recherchée : alignement, continuité bâtie,...

Aussi, la réalisation de constructions de type « pavillonnaires » pourra être limitée sur certains secteurs où l'enjeu urbain est primordial. C'est notamment vrai, sur les secteurs en renouvellement urbain identifiés sur le centre de **Guînes**.

Extrait du PADD

3.2 - Le rapport de présentation du PLUi

Ce dernier, dans sa partie analyse urbaine et fonctionnelle, avait pu identifier clairement l'intérêt stratégique du site :

Site en activités

Le site de La Flandres est aujourd'hui en activités. Toutefois, dès aujourd'hui, ce secteur est identifié comme le futur secteur stratégique au développement de la ville de Guînes.



Extrait analyse urbaine et fonctionnelle page 37

A plus long terme

Commune de Guînes – Site de la Flandre

Localisation : Rue de Guizelin

Superficie : +/- 18 000 m²

Projet envisagé : veille foncière / site en activités

Au regard de sa localisation, il constitue un site stratégique d'avenir pour la ville de Guînes. Il présente de nombreux atouts et le champ des possibles est important. Toutefois l'activité **présente sur le site de la Flandre** est toujours en exploitation.

Extrait analyse urbaine et fonctionnelle page 39

La coopérative La Flandre

Cette coopérative, créée en 1933, n'assurait initialement que du négoce sans capacité de stockage. Le premier silo date de 1949, et la mise en place du marché commun va accélérer la construction et le rachat d'autres structures disposant de capacités de stockage (par exemple avec le site de la Coopérative de Guînes absorbée en 1985). Les années 2000 restent marquées par le dynamisme de la Flandre, avec la poursuite de la création et de la modernisation de différents sites, et l'acquisition de négoce qui aboutira la création du Groupe Flandre filiale de la coopérative regroupant 3 d'entre eux. L'entreprise compte 89 salariés pour 200 000 Tonnes de stockage. Sur la Communauté de Communes Pays d'Opale, 60 à 70 agriculteurs travaillent avec elle, le site de Guînes dispose de trois salariés permanents. La Flandre occupe une position stratégique, notamment pour les exportations de céréales grâce au port de Dunkerque qui est à proximité. Pour renforcer sa compétitivité et ses performances, la coopérative a pour projet de regrouper 4 silos dont celui de Guînes, actuellement mal situé au regard des problèmes d'accès et de nuisances. La capacité de stockage serait alors multipliée par 5 ou 10.

Hormis les questions d'aménagements et d'urbanisme, ce projet démontre le bon positionnement de la Communauté de Communes (le Vert, le Vrai) par la performance en productions céréalières du Pays de Guînes, et la création d'emplois (la Vie).



Extrait analyse urbaine et fonctionnelle page 116

3.3 - Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Calais

La CCPO est intégrée au sein du SCoT du Pays de Calais. Ce dernier identifie la commune de Guînes parmi les divers pôles relais importants (Ardres, Audruicq, Oye Plage).

De plus fort, le PADD du SCoT ambitionne de « *Conforter le renouvellement urbain et le développement des pôles urbains constitués Audruicq, Ardres, Guînes et Oye-Plage* ».

La présente modification simplifiée ne remet donc absolument pas en cause le lien de compatibilité entre le PLUi de la CCPO et le SCoT

4- Description de la procédure de modification simplifiée

La prescription (étape 1)

Elle relève de l'initiative du président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de planification.

Ainsi, cette prescription a t'elle fait l'objet d'une délibération au sein du conseil communautaire de la CCPO, ainsi que d'un arrêté de Monsieur le Président de la CCPO. Ces pièces figurent dans le dossier mis à disposition du public.

La notification du projet aux Personnes Publiques Associées (étape 2)

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée doit être notifié pour avis aux services de l'État (préfecture ou sous-préfecture et DDTM). Le projet de modification doit également être soumis pour avis aux PPA avant la mise à disposition du dossier au public.

Ces avis doivent être joints, le cas échéant, au dossier mis à disposition du public.

Dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLUi, la CCPO notifiera le dossier aux Personnes Publiques Associées mentionnées au titre de l'article L132-7 et L123-9 du Code de l'Urbanisme à savoir :

- L'État (représenté par le préfet de département) ;
- La région ;
- Le département ;
- Les autorités organisatrices des transports prévues à l'article L.1231-1 du code des transports ;
- Les chambres de commerce et d'industrie territoriales ;
- La chambre des métiers ;
- La chambre d'agriculture ;
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours
- L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCOT ;

La consultation du public (étape 3)

Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées sont mis à disposition du public pendant un mois.

La consultation est conduite sous la responsabilité du Président de la CCPO

La mise à disposition, qui doit durer au minimum un mois, doit être annoncée au public, au moins 8 jours avant son début par voie d'affichage et parution dans un journal du département.

L'approbation de la modification simplifiée (étape 4)

Le Président présente au conseil communautaire de la Communauté de Communes Pays d'Opale le bilan de la mise à disposition. L'assemblée délibérante approuve ensuite le projet de modification éventuellement rectifié le cas échéant pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations et propositions du public.

Enfin, après réception de la délibération d'approbation en préfecture et l'accomplissement des mesures de publicité réglementaires (affichages, publication légale dans la presse, mise en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme) la modification simplifiée sera alors juridiquement opposable.