

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Modification simplifiée n°2

Notice



Modification simplifiée 2 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° 2 du PLUi de la CCPO. Après la consultation des Personnes Publiques Associées le présent dossier sera mis à la disposition du public. A l'issue de cette dernière, 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 4 avril 2015, la Communauté de Communes des Trois-Pays, compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, a approuvé un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur l'ensemble du territoire composé de 15 communes.

Ce 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 engagées 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 a prescrit le 4 avril 2015 la révision du PLU intercommunal précité dans le but d'étendre son projet stratégique pour le développement harmonieux et durable à l'ensemble du nouveau territoire de l'EPCI désormais composé de 23 communes.

Par suite, au 1er janvier 2017, 4 communes de l'ancienne Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calais ont rejoint la Communauté de Communes Pays d'Opale. 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 Pays d'Opale 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 Fréthun, 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'ancienne 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 n°2 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 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 de la CCPO 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 (PPRi) du bassin versant des pieds de côteaux des waterings.

Par délibération en date du 13 décembre 2023, le conseil communautaire a approuvé la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi afin de mettre en place une OAP sur la commune de Guînes

Par délibération en date du 13 mars 2025, complétée par celle en date du 2 avril 2025, l'assemblée délibérante a autorisé le Président à prescrire la présente procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Par arrêté numéro 2025-020 en date du 15 mai 2025, 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 de la CCPO a fait l'objet d'une évaluation environnementale préalablement à son approbation, l'article R 104-12 du code de l'urbanisme n'impose pas de mise à jour de l'évaluation environnementale en cas de procédure ayant vocation à corriger une erreur matérielle.

Objets de la modification simplifiée

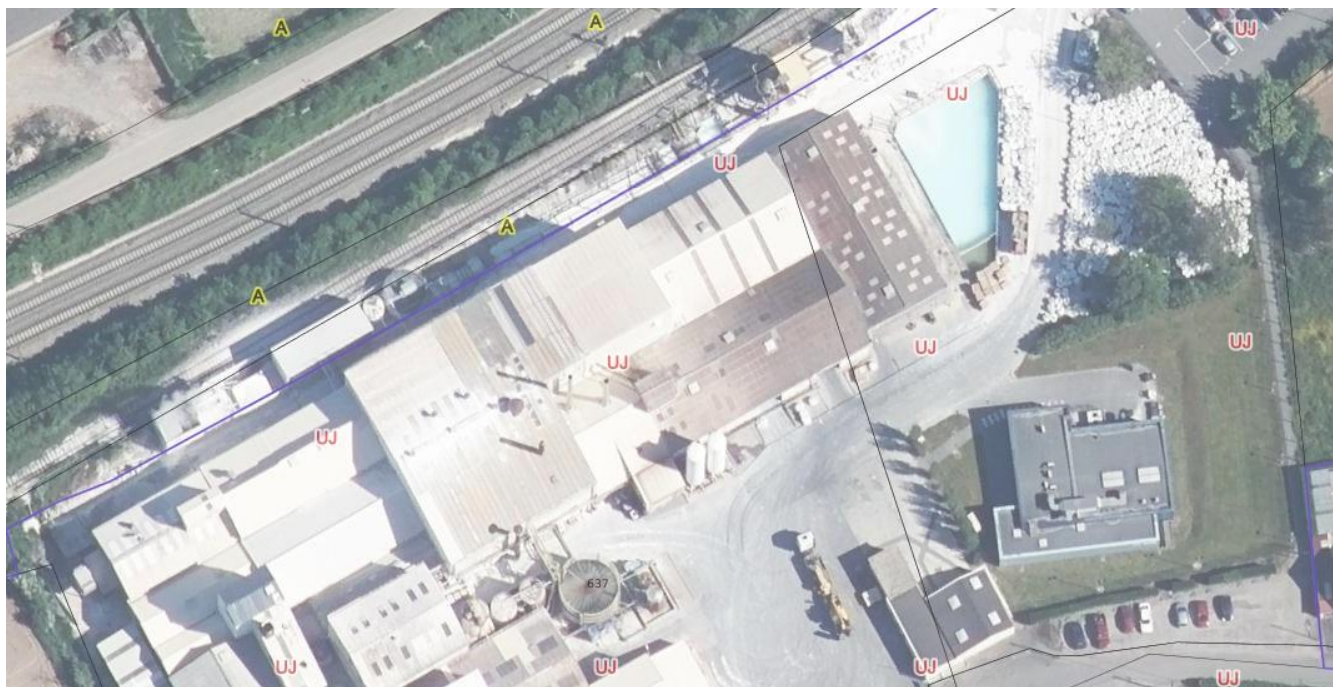
L'objectif assigné à la présente procédure de modification simplifiée tient en la rectification d'erreurs matérielles sur le règlement graphique concernant les communes de Caffiers, Campagne-les-Guînes, Hermelinghen.

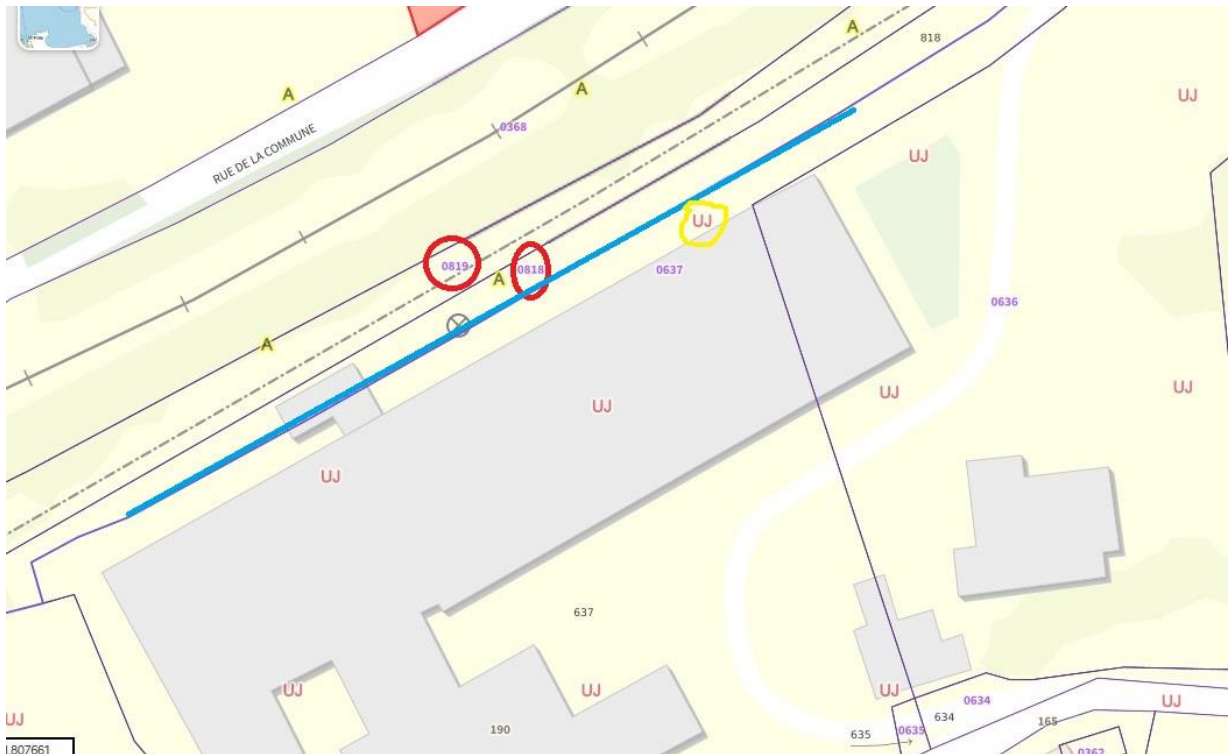
1- Règlement graphique - Caffiers

La commune de Caffiers comporte une activité industrielle majeure, l'entreprise SCORA.

Cette entreprise est d'ailleurs bien identifiée par le PADD du PLUi qui ambitionne d'*identifier les besoins de l'activités et garantir ses possibilités d'extension dans le temps.*

A l'occasion d'une visite des lieux, il est apparu une difficulté s'agissant du règlement graphique du PLUi. Ainsi, la limite de zonage UJ/A est mal positionnée sur une fine bande de terrain qui tangente une voie ferrée :





La parcelle 818 qui supporte à l'évidence une activité industrielle a été identifiée par erreur en zone agricole.

La présente procédure de modification va donc permettre de bien positionner la limite de zonage afin de mettre le plan en concordance avec la réalité du terrain.

La comparaison de l'ancien POS communal de Caffiers avec l'actuel PLUi apporte un éclairage :



La parcelle 818 précitée est issue de la division de l'ancienne parcelle 367. Cette division a entraîné la création de 2 parcelles : 818 et 819.

818 fut cédée à SCORA (acte de vente en date de 1999), mais le zonage du PLUi n'a pas pris en compte ce changement.

La parcelle 818 est totalement artificialisée, et comporte diverses constructions industrielles, et ne comporte absolument aucun élément permettant de justifier d'un quelconque intérêt agricole

A noter que l'entreprise est installée depuis 1930 :



Extrait vue aérienne 1939



Extrait vue aérienne 1962



Extrait vue aérienne 1972

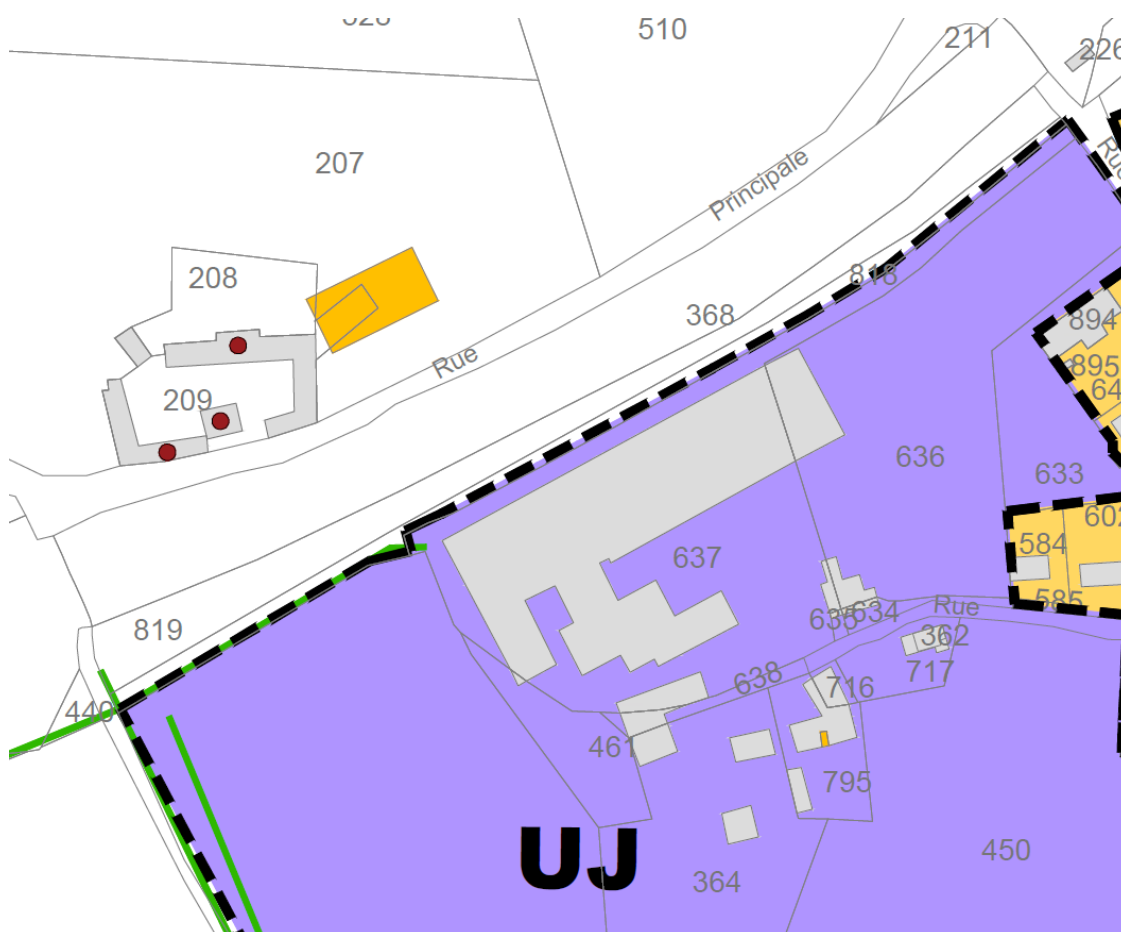


Extrait vue aérienne 1975

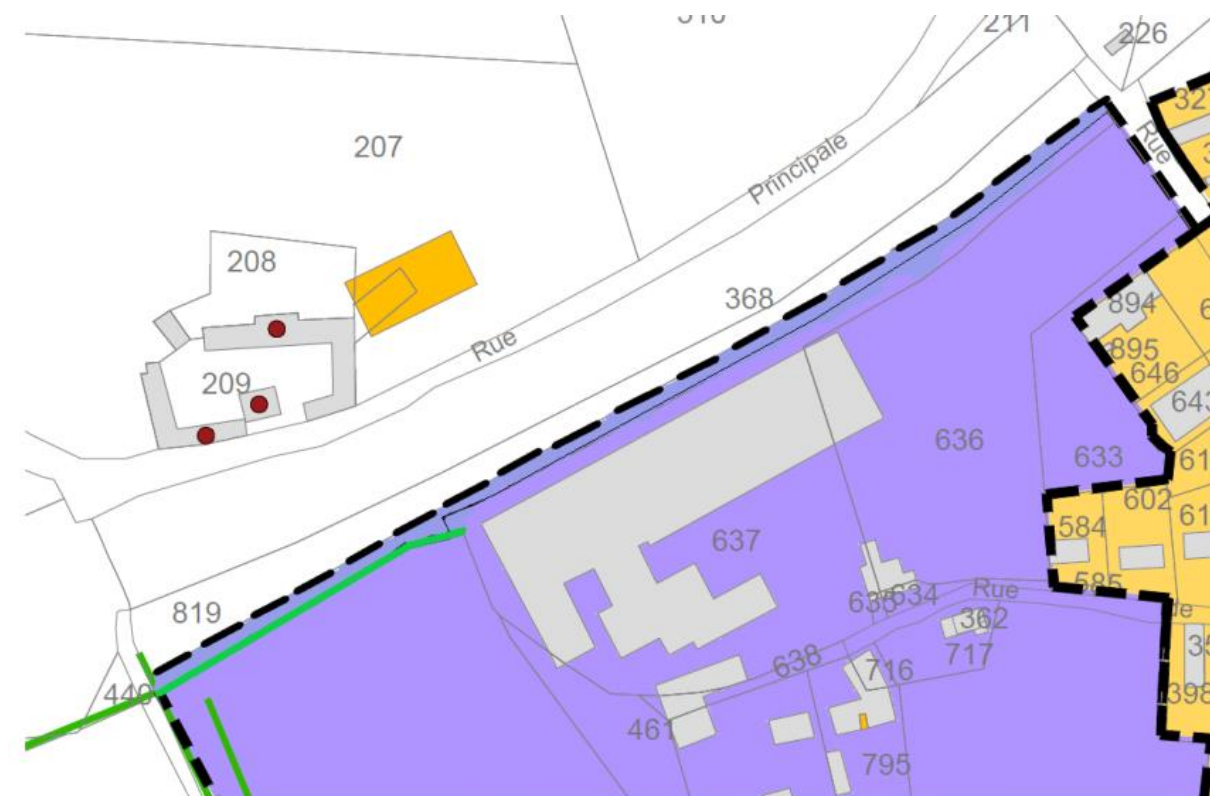


Extrait vue aérienne 1977

La présente procédure de modification va donc permettre de corriger cette erreur matérielle.



Extrait du règlement graphique actuel

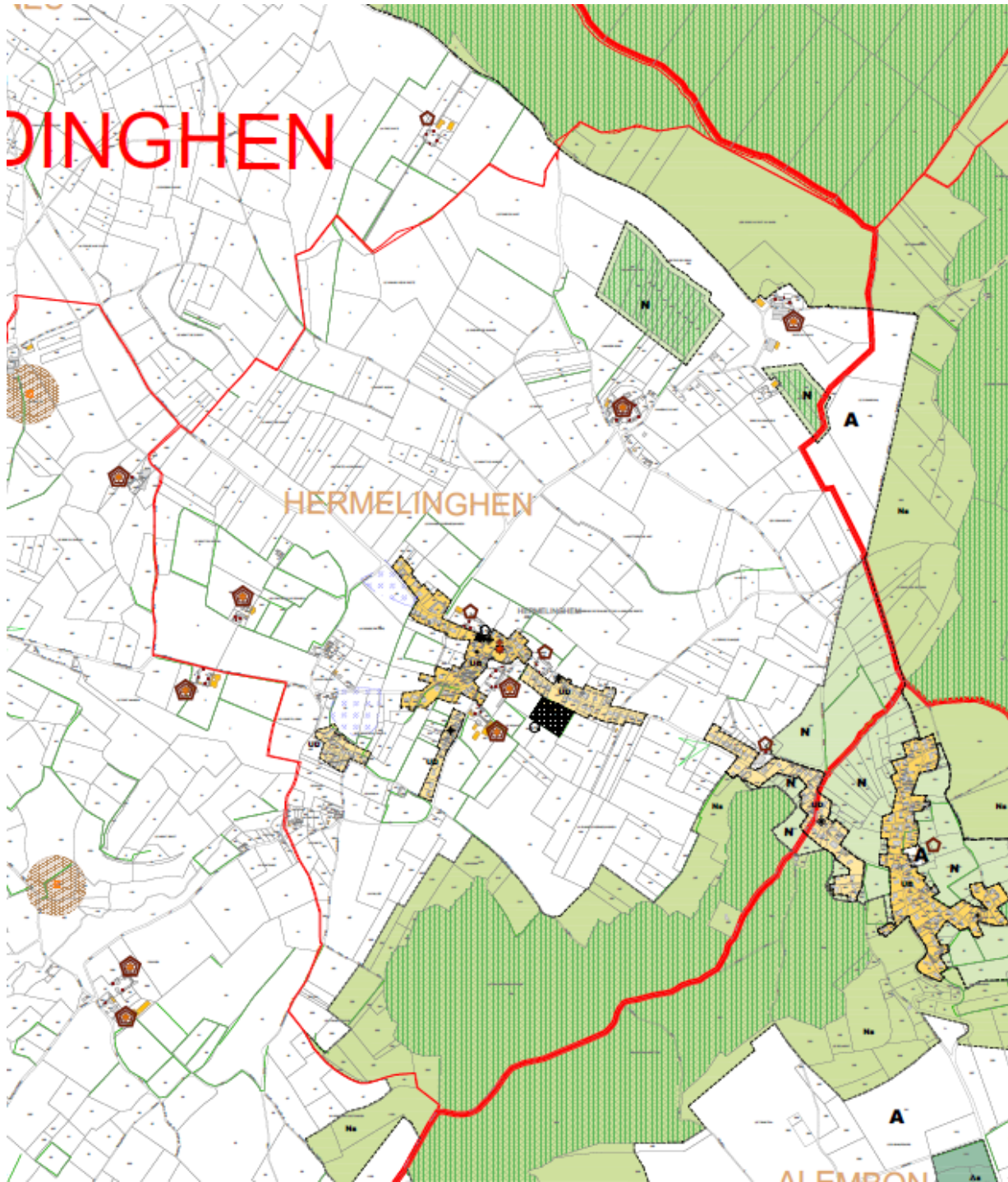


Extrait du règlement graphique rectifié

La haie qui est identifiée sera bien sûr conservée dans le plan rectifié.

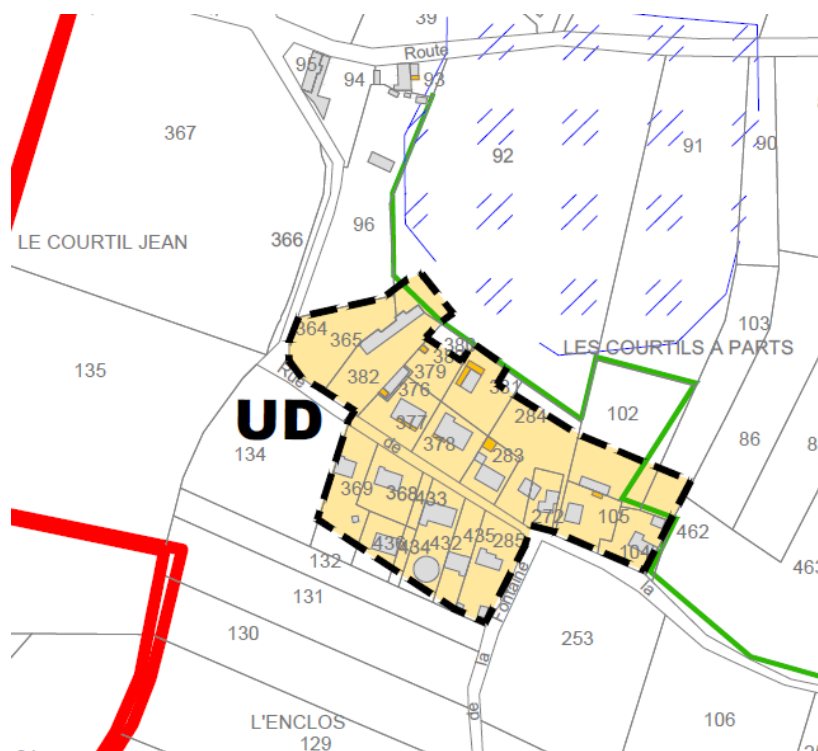
2- Règlement graphique Hermelinghen

De manière générale, pour la commune d'Hermelinghen aucun pictogramme ne matérialise les zones agricoles. La présente procédure de modification simplifiée permettra d'ajouter quelques pictogrammes « A » permettant ainsi d'identifier sans la moindre ambiguïté les zones agricoles de la commune.

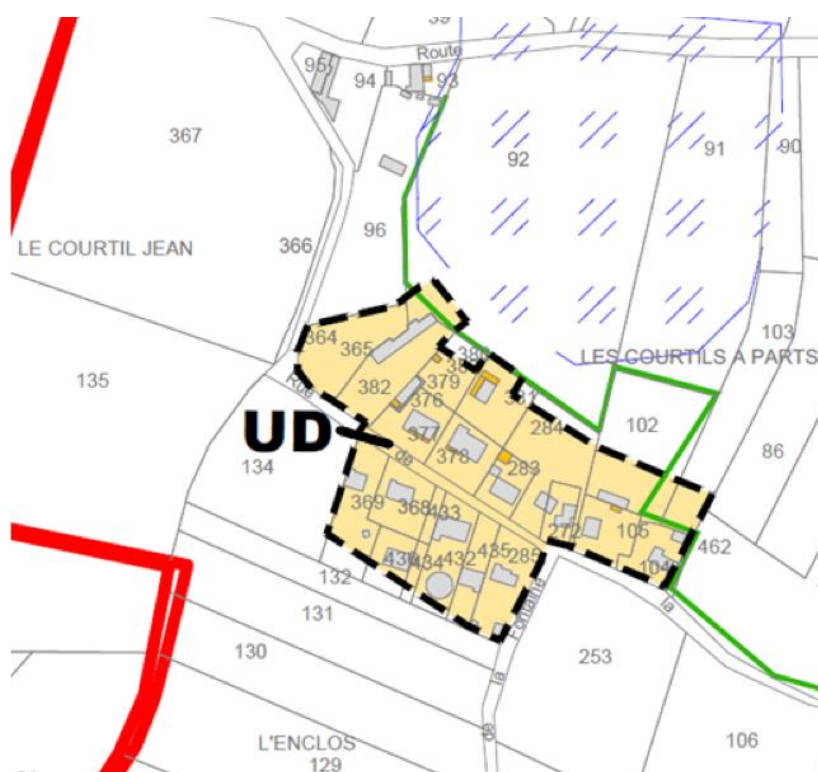


Extrait du règlement graphique actuel

Par ailleurs, pour cette zone urbaine existante, et afin de lever toute ambiguïté sur le zonage applicable, il convient d'ajouter un renvoi entre le pictogramme UD et cette zone urbaine :



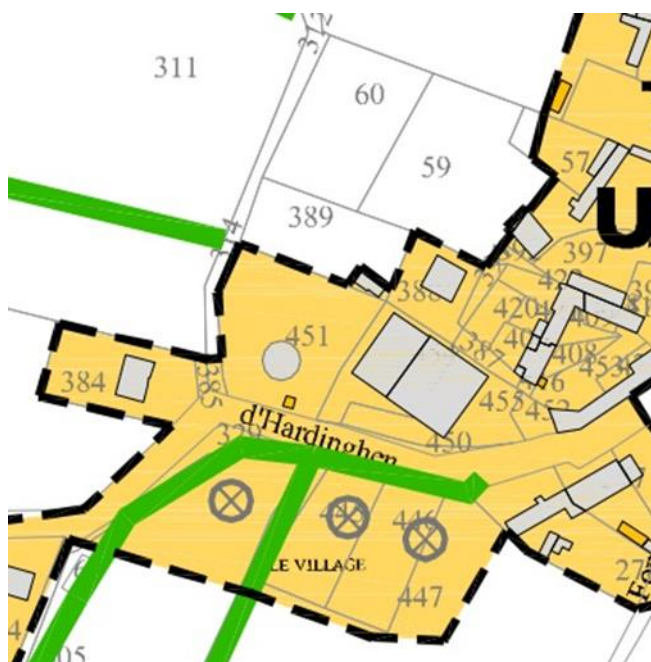
Extrait du règlement graphique actuel



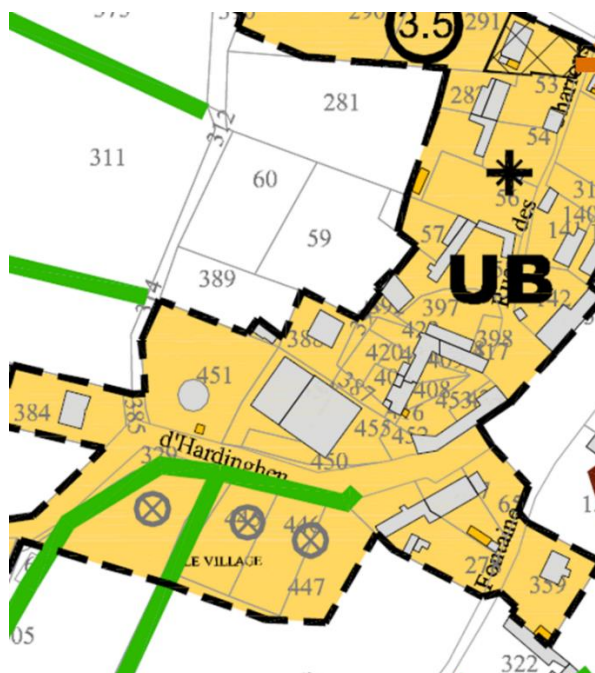
Extrait règlement graphique après rectification

Erreur concernant la parcelle C 389

Cette parcelle se situe à Hermelinghen, au 132 route d'Hardinghen. A la suite d'un échange avec les propriétaires d'une construction implantée sur cette parcelle C 389, il est apparu une difficulté s'agissant du règlement graphique du PLUi. En effet, la limite entre la zone agricole et la zone urbaine s'est avérée, a priori, mal positionnée. De façon plus précise, le zonage UB de la parcelle C 451 n'a pas été étendu sur la parcelle C 389, alors que l'usage du sol est le même.



Extrait règlement graphique PLUi CCPO approuvé en 2019



Extrait règlement graphique PLUi CC 3 Pays approuvé en 2015

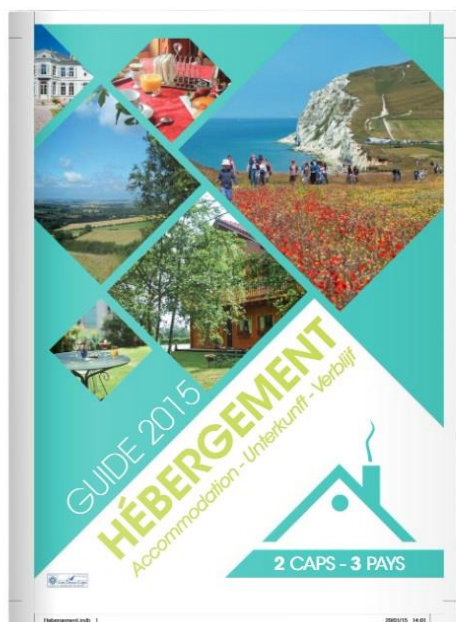
Hélas, il n'a pas été possible de retrouver le document d'urbanisme en vigueur avant 2015.

A noter que depuis 2019, la parcelle limitrophe C 451 a été divisée en 2 parcelles C 476 et C 477 :



Pour autant, à ce stade il est éclairant de revenir sur l'historique du site. En effet, durant de nombreuses années, ce dernier, dans son ensemble, avait une destination touristique à savoir le camping de « La Douce Prairie ». Ce camping était déclaré, et identifié en tant que tel.

Cette activité de camping avait commencé dans les années 1980 et cessé à partir de 2008, mais la dernière taxe touristique a été perçue par la CCPO en 2020. Le zonage n'était donc déjà pas en cohérence avec l'usage qui en a été fait entre les années 1980 et 2021.



AUTRES CAMPINGS

Camping municipal du musée – 3 étoiles – 0033 (0) 3 21 32 97 22 – route du musée – 62179 Audinghen – campingmusee@orange.fr – www.audinghen-cagprisnez.fr

Camping de Worincourt – 0033 (0) 6 50 41 33 00 – hameau de Worincourt – 62179 Audinghen – mariealexandre@aim.com – www.gitesdeworincourt.com

Camping de la Ferme Saint-Jean – 0033 (0) 3 21 32 96 59 – 151 rue Alexandre Guilmant – 62164 Audresselles

Amitié Nature - Le courtill – 1 étoile – rue de la Placette – 62340 Bouquehault – reneeddenise@free.fr – <http://www.amitienature.com/camping.php>

La Douce Prairie – 130 route d'Hardinghen – 62132 Hermelinghen

Camping des Trolls – 0033 (0) 6 17 62 33 53 – hameau de Ledquent – 62250 Marquise – deramnicolas.campingdetroit@sf.fr

D'anciennes vues aériennes confirment cet usage du site :



1992



1998



2012

Par ailleurs, l'eau et l'électricité sont présents, de même qu'un assainissement individuel.

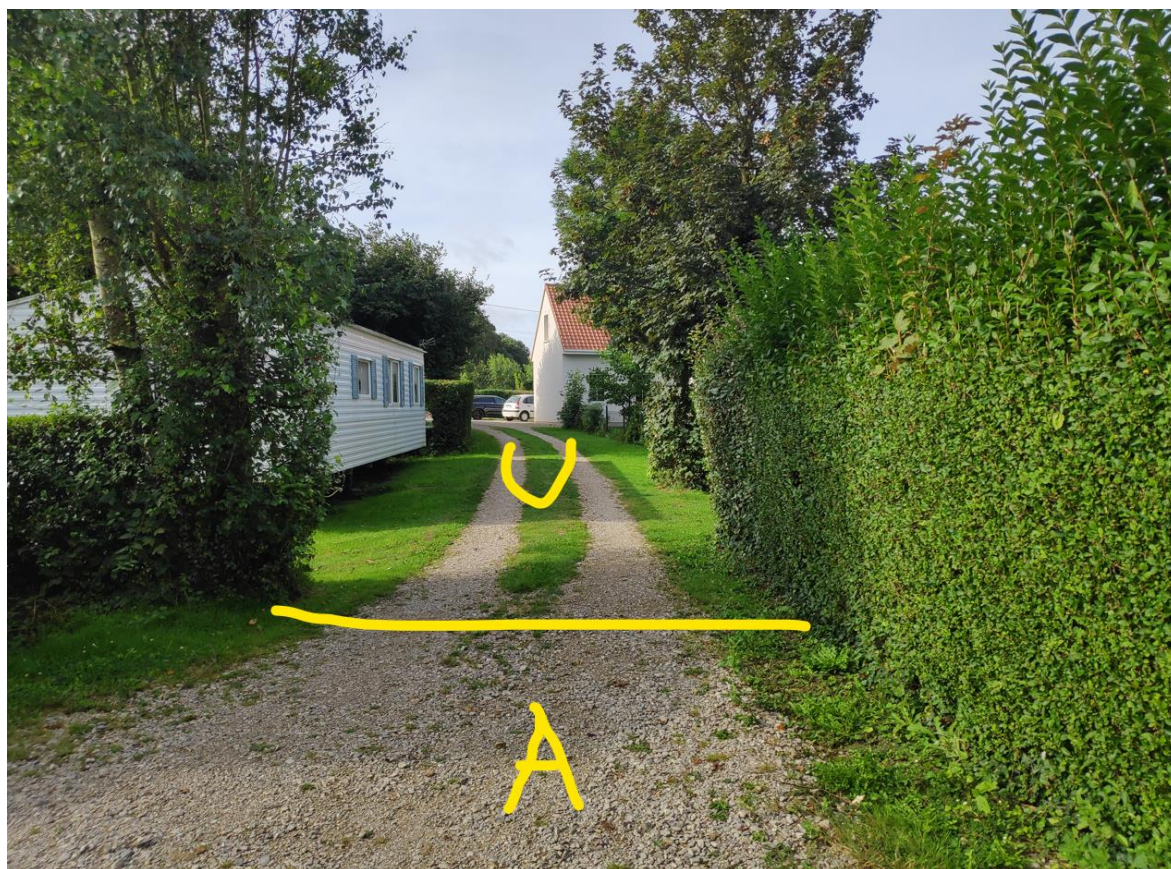
Ce constat pose, à ce stade, diverses questions :

Pourquoi cet usage touristique ne s'est-il jamais traduit dans les documents de planification ?

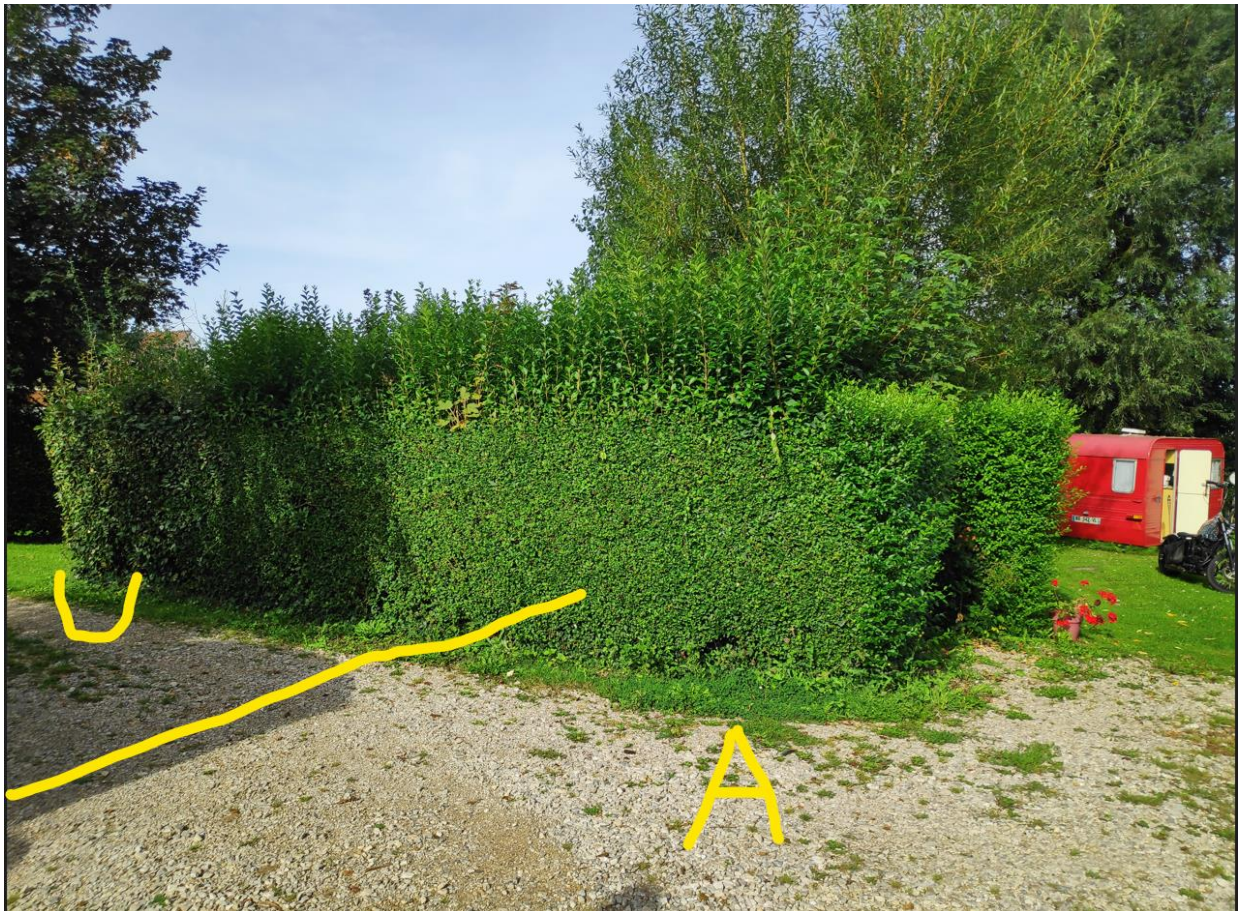
Pourquoi cette différence de zonage pour un même site qui présente un usage identique dans sa globalité ?

Relevé photographique en date du 21 août 2024.

Une visite de terrain a été réalisée par le service urbanisme de la CCPO conjointement avec Monsieur le Maire.



Le trait jaune matérialise sur le terrain la limite entre la zone A et la zone U



Constructions existantes en zone A



Constructions existantes en zone A



Vue sur l'ancien bloc sanitaire.



A l'inverse, ce « mobil home » qui ne dispose plus de ses éléments de mobilité (roues, flèche...) est identifié en zone UB. En arrière-plan, une maison d'habitation elle aussi en zone UB.



Vue sur l'ancien bloc sanitaire. Cette partie est identifiée en zone UB

A l'évidence, la parcelle C 389 est complètement artificialisée, et se situe dans le cœur même du village.

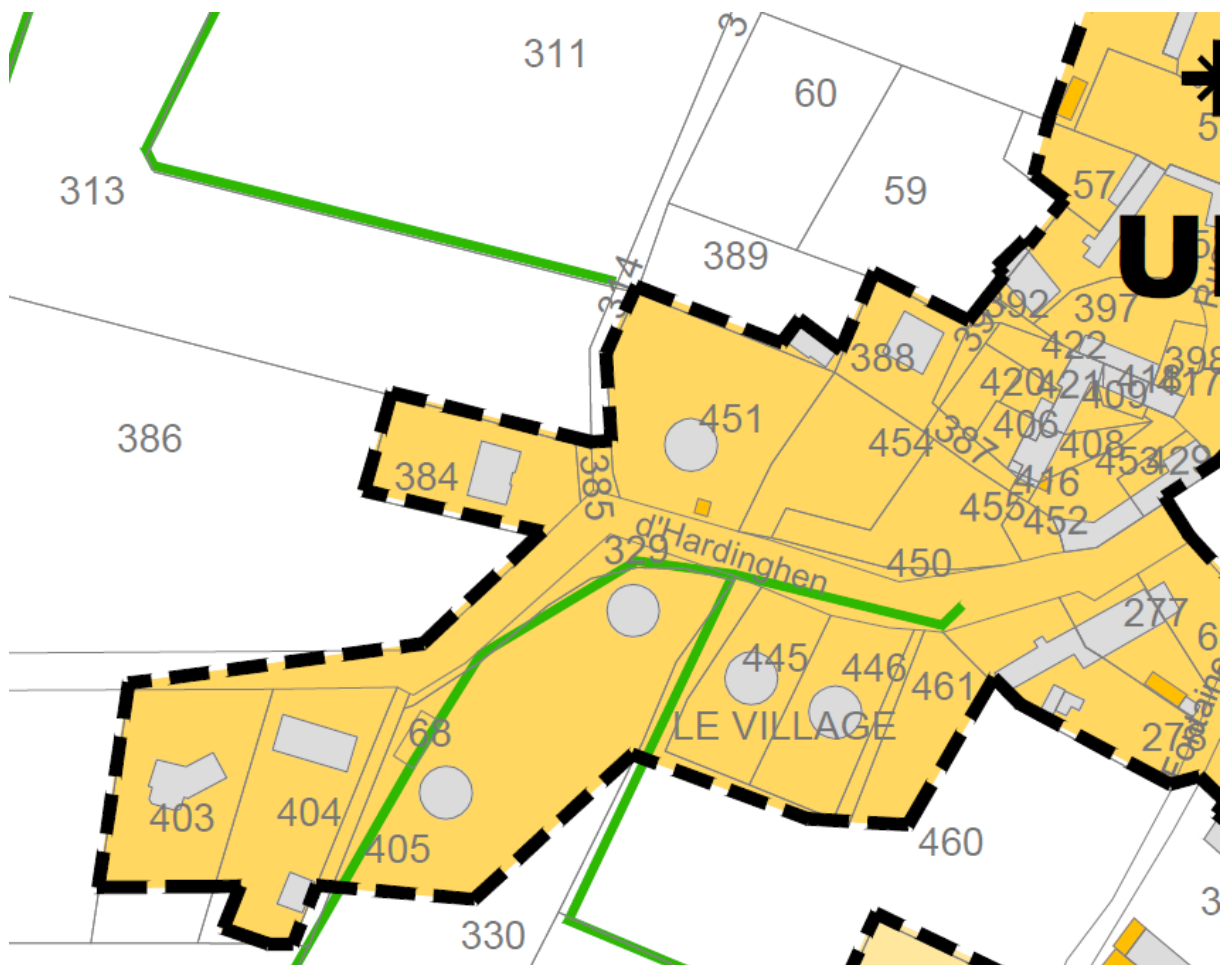
A l'évidence, sur le terrain rien ne justifie cette différence de traitement par le règlement graphique

Aucun risque n'est identifié (inondation, argile, mine).

A noter cette décision du Conseil d'Etat en date du 3 juin 2020 n° 429515 : Appliquée au cas d'espèce, le potentiel agronomique, biologique ou économique de terres agricoles n'est pas constitué sur la parcelle C 389 (Utilisation en terrain de camping).

De plus, difficile de considérer que la parcelle C 389 ne se situe pas en secteur urbanisé de la commune. Par ailleurs, le PLUi ne comporte aucune justification sur le parti d'urbanisme retenu.

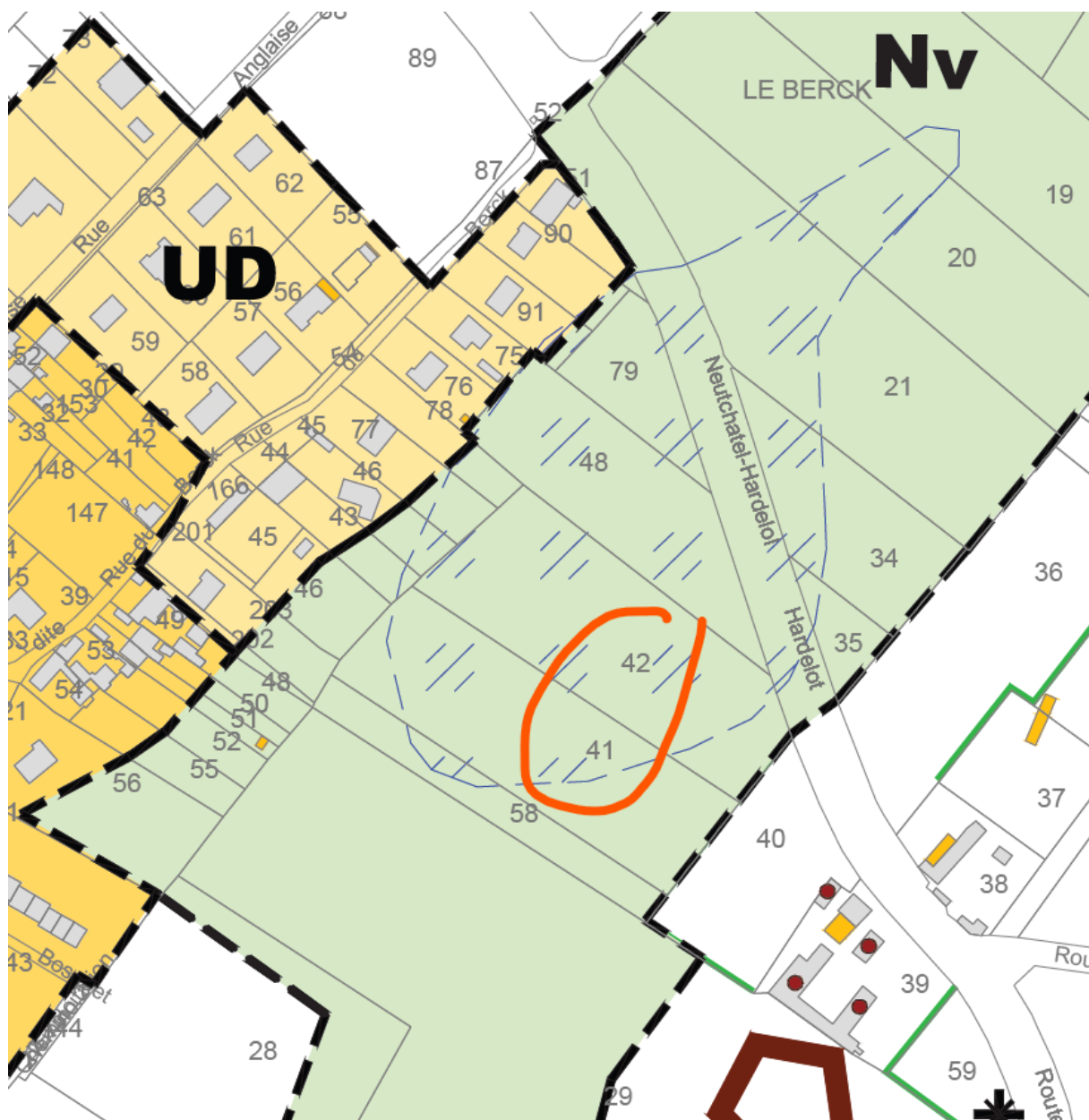
Enfin, les personnes concernées pourraient faire valoir une inégalité de traitement.



Extrait règlement graphique actuel

3- Règlement graphique Campagne-les-Guînes

Confrontée à une problématique de retournement de prairie, la commune de Campagne-les Guînes s'est interrogée sur l'absence d'identification dans le PLUi d'un linéaire de haies sur les parcelles ZC 41 et ZC 42 :



Extrait PLUi approuvé le 26 septembre 2019

En vue aérienne, ces haies sont pourtant bien présentes sur le terrain :



Vue aérienne

Afin de poursuivre l'analyse, les vues issues de « *Google Street view* » offrent des points de repères temporels permettant d'évaluer l'évolution du site :



2009



2011



2013



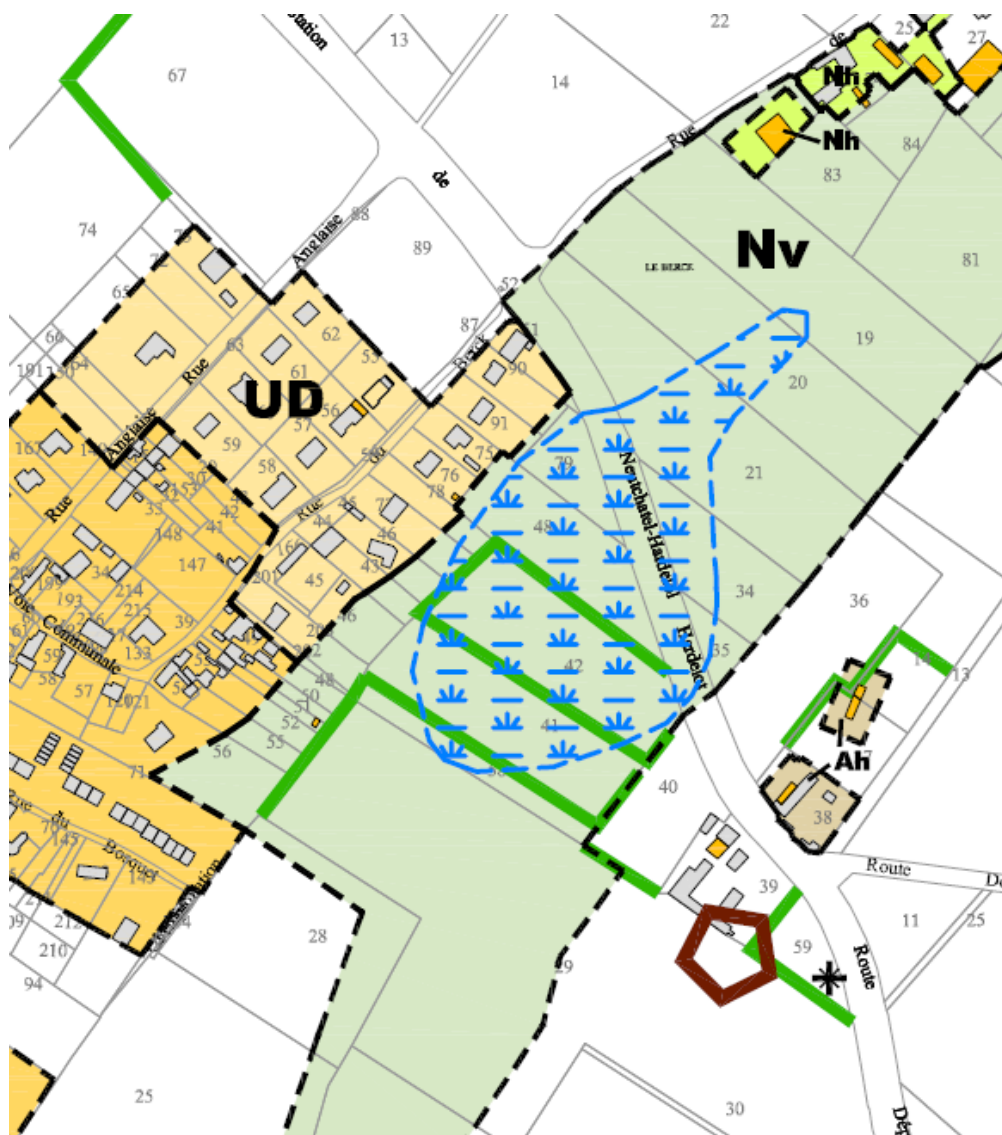
2019



2021

A ce stade, force est de constater que la situation sur le terrain est stable depuis 2009, et que des haies sont bien présentes.

Pour aller plus loin dans l'analyse, le PLUi approuvé le 2 avril 2015 a été consulté, et il s'avère qu'à l'époque les haies en question furent identifiées !



Extrait PLUi CCPO approuvé le 2 avril 2015

Le rapport de présentation du PLUi approuvé en 2019 est taiseux sur le fait que cette suppression relèverait d'un choix délibéré.

De plus fort, après consultation de la commune de Campagne-les-Guînes, cette dernière n'a jamais souhaité que les haies soient supprimées.

D'ailleurs, la commune a pu fournir le document de planification communal qui était en vigueur avant le PLUi approuvé en 2015. Les haies figurent bien sur le document :



Extrait PLU communal

En outre, le travail de suivi qui est par ailleurs mené sur le PLUi a permis de mettre en lumière d'autres erreurs similaires.

Ultime élément confortant une erreur matérielle du PLUi, la consultation du Géoportail – IGN. Ce dernier propose désormais un inventaire exhaustif des haies.

A cet égard, les haies des parcelles ZC 41 et 42 apparaissent nettement :



Extrait Géoportail IGN

En conclusion, il s'agit bien là d'une erreur matérielle pouvant être rectifiée par modification simplifiée du PLUi.

4- 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.

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 OAP, ni 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 ».

5- 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 de deux délibérations 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 Personnes Publiques Associées (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 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 Schéma de Cohérence Territorial (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 ou 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.