

	<p><b>Procédure de modification du PLUi</b></p> <p><b>Résumé non technique</b></p>	<p><b>Novembre 2022</b></p>
---	--	-----------------------------

**Le présent résumé non technique présente les grandes lignes de la présente procédure de modification.**

**Pour une information plus complète, il convient de consulter la notice.**

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document qui, à l'échelle des 23 communes relevant de la Communauté de Communes Pays d'Opale, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire.

Pour faire face aux questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, d'économie des ressources et de pénurie de logements, le niveau communal n'est, aujourd'hui, plus systématiquement le plus approprié. Les enjeux actuels exigent que ces questions soient prises en compte sur un territoire plus vaste. L'intercommunalité est désormais l'échelle la plus pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements. L'intercommunalité, territoire large, cohérent et équilibré, permet une mutualisation des moyens et des compétences et exprime la solidarité entre les territoires.

Un tel document se doit d'être dynamique et évolutif, et fait par conséquent l'objet d'un suivi constant.

L'évolution d'un PLUi se concrétise par diverses procédures prévues par le code de l'urbanisme.

A cet égard, la modification "classique" (aussi appelée "modification de droit commun") est une procédure d'évolution rapide du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi).

Cette procédure est menée par la communauté de communes Pays d'Opale.

Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLU(i).

Cette procédure de modification ne peut toutefois pas être utilisée dans les cas nécessitant une révision du plan local d'urbanisme, c'est-à-dire lorsque l'évolution du PLU(i) a par exemple pour objet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU(i), ou encore de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou naturelle et forestière (zone N).

Ainsi, la présente procédure de modification ne remet pas en cause l'économie initiale du PLUi en modifiant ostensiblement les surfaces de zonage, de ce fait elle ne permettra pas d'accorder des droits à bâtir supplémentaires

#### **Objectifs de la modification :**

- Intégrer les conclusions de l'étude centre bourg menée par la ville de Guînes :

Sur le secteur situé en périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au document de planification en vigueur : définition d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs situés en zone urbaine,

Sur le secteur situé à l'est de la rue Narcisse Boulanger, la modification vise à intégrer une opération d'aménagement et de programmation (OAP) destinée à désenclaver le secteur de la salle André Flahaut et à recomposer le quartier.

- Modifier le règlement écrit afin de clarifier certaines écritures et éviter les formules susceptibles d'interprétation,
- Modifier le règlement écrit sur les aspects extérieurs des constructions et abords
- Modifier le règlement écrit 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)
- Supprimer des emplacements réservés à la suite de l'évolution des projets communaux,
- Intégrer le projet de développement économique et touristique par réhabilitation d'une construction remarquable sur la commune de Campagne-lès-Guînes,

## **Documents du PLUi portant modifications :**

### **1. Notice explicative**

Cette notice présente le territoire de la Communauté de Communes Pays d'Opale, et met en contexte la présente procédure de modification, et identifie point par point l'ensemble des modifications envisagées, et identifie dans le détail les pièces qui vont être modifiées : règlement écrit, règlement graphique, OAP

### **2. Modificatif de la Programmation d'Orientations et Actions et Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Au sein du PLUi, les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs" ou de "quartier").

Ce type d'OAP définit en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Elles servent de cadre au projet urbain souhaité par la collectivité, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations

Sur la commune de Guînes, il va être mis en place 2 OAP :

- Sur le site de la ferme « Trouille » : sur ce site, il avait été mis en place un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) : il s'agissait d'une servitude consistant à interdire, dans un périmètre délimité et **pour une durée au plus de 5 ans** dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le PLUi. Ce PAPAG étant parvenu à son terme, l'OAP a vocation à fixer le cadre de la future urbanisation du site.

- Sur le secteur « André Flahaut », un vaste ensemble de parcelles présentant de gros enjeux en termes de renouvellement urbain (anciens abattoirs) justifiant ainsi la mise en place d'une OAP.

### **3. Projet de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)**

Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (Code de l'urbanisme, art. L. 151-13).

Il est envisagé la création d'un STECAL sur la commune de Campagne-les Guînes, afin de permettre l'ouverture d'un restaurant au sein d'une construction existante

Un dossier spécifique précise dans le détail les modalités de désignation de ce STECAL.

### **4. Règlement graphique**

Les seules évolutions envisagées sur les plans de zonage tiennent en la suppression d'emplacements réservés, et la rectification d'une erreur matérielle.

Aucune zone « constructible » n'est ajoutée ou supprimée

### **5. Règlement écrit**

Les modifications du règlement recouvrent une volonté de clarification, d'éviter les interprétations et de rectifier les éléments qui ont soulevés des incohérences lors de l'application de celui-ci.

- Les modifications portant sur toutes les zones : Le chapeau de zone sur l'implantation des constructions, Implantation entre deux constructions, les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et ZIC).
- Les modifications portant sur des articles ponctuels : Implantation des annexes : zone UA, UB et UD, ajout d'une dérogation concernant la hauteur des constructions : zone UD, Implantation avec marges d'isolement par rapport aux limites séparatives : zones UA et UB, Aspect et hauteur des clôtures : zones UA, UB et UD, Volumétrie et toiture : zone UA, UB, UD, 1AU, 2AU, A et N, Destinations, sous destinations soumises à des conditions particulières : zones UA, UB, UD, A et N, Le stationnement : zone UA, Implantation par rapport à la voirie et aux limites séparatives : zone 1AU, Hauteur des constructions : zone 1AU, Autorisation des HLL : zones At et Nt, Définir la réglementation applicable aux HLL : zones At et Nt, Occupations et utilisations du sol autorisées : zone N, Ajout dans les destinations, sous-destinations interdites : zones UA, UB et UD, Modification de l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : zones UA, UB, UD, 1AU, 1AUh, 2AU, A, N, Modification de l'article sur le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions : zone 1AU, Ajouts de l'exclusion de l'article R.151-21 du code de l'Urbanisme : zone urbaine et à urbaniser, Précision concernant la reconstruction de bâtiment après sinistre : zone naturelle, Ajouts et corrections au sein du lexique, Permettre une emprise au sol plus importante pour l'activité agricole : zone A, Précision concernant l'aspect extérieur des constructions : zones urbaines, Implantation des constructions : zones 1AU, 1AUe, 2AU,

La notice précitée expose dans le détail l'ensemble des rectifications apportées au règlement écrit.

## Suites de la procédure

A l'issue de l'enquête publique, Monsieur le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, Monsieur le Président de la CCPO et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président de la CCPO disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, Monsieur le commissaire enquêteur transmettra à Monsieur le Président de la CCPO le dossier de l'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Avant approbation par le conseil communautaire, le dossier soumis à enquête publique pourra être modifié pour tenir compte, le cas échéant, des résultats de l'enquête publique.

Mais une grande vigilance sera de mise car ces modifications ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet et elles doivent procéder de l'enquête.