

Communauté d'Agglomération
Des Deux Baies en Montreuillois

Modification de droit commun du
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
(Territoire Sud-Opalien)



CONCLUSIONS et AVIS MOTIVES

- Enquête Publique n° E 22000097/59 – Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois – CA2BM



PREFECTURE DU PAS-de-CALAIS
DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
ARRONDISSEMENT de MONTREUIL-sur-MER
COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION
des DEUX BAIES en MONTREUILLOIS

<u>RAPPORT</u> <u>D'ENQUÊTE PUBLIQUE</u> <u>CONCLUSIONS et AVIS</u> <u>MOTIVES</u>	<p>Décision du Président du Tribunal Administratif de LILLE du 26 juillet 2022 n° E22000097/59, désignant le Commissaire-enquêteur</p> <p>Arrêté communautaire du 5 août 2022 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération 2 Baies en Montreuillois portant organisation de l'enquête publique sur la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Sud-Opalien du lundi 5 septembre 2022 au vendredi 7 octobre 2022, soit pendant 33 jours consécutifs</p> <p>Siège de l'enquête : Mairie de BERCK-sur-MER</p>
<u>OBJET</u>	Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Sud-Opalien.
<u>COMMISSAIRE</u> <u>ENQUÊTEUR</u>	Luc GUILBERT

SOMMAIRE

Cadre général de l'enquête

Déroulement de l'enquête

Conclusion et Avis motivés

CADRE GENERAL de l'ENQUÊTE

La communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois (C.A.2.B.M.) a été créée par arrêté préfectoral en date du 31 août 2016. Elle est issue de la fusion de la Communauté de Communes Opale Sud, de la Communauté de Communes du Montreuillois et de la Communauté de Communes Mer et Terres d'Opale. Elle est compétente pour l'aménagement de l'espace communautaire et le Président de l'agglomération conduit les procédures de modification des P.L.U.i., des documents d'urbanisme et des cartes communales.

La procédure en modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes Opale Sud, engagée par arrêté du Président n° 2022-12 en date du 14 mars 2022, consiste à adapter certains points des règlements écrit et graphique, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)** permettant aux municipalités de mener leur politique urbaine sans porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme.

Les modifications d'un Plan Local d'Urbanisme

Le code de l'urbanisme distingue deux procédures de modification du document d'urbanisme : **la modification de droit commun** (articles L.153-41 à L.153-44) et la **modification simplifiée** (articles L.153-45 à L. 153-48).

La modification de droit commun

Elle est prévue à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme intervient lorsque le projet a pour effet de :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme, en prenant en compte les nouvelles obligations applicables en matière d'habitat, lorsque le document tient lieu de programmation local de l'habitat ;
- Soit d'appliquer l'article L. 319-9 du présent code

L'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme stipule que « *le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre 3 du titre 2 du livre 1^{er} du code de*

l'environnement par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire ».

La révision simplifiée

Elle correspond aux évolutions du document d'urbanisme qui intervient dans les autres cas que ceux précités :

- Majoration inférieure à 20 % des possibilités de construire dans une zone ;
- Majoration inférieure à 50 % des règles de densité en faveur des logements sociaux ;
- Majoration inférieure à 30 % des règles de densité en faveur les logements à haute performance énergétique ;
- Rectification d'une erreur matérielle.

L'objectif de la C.A.2.B.M.

Il s'agit de modifier le règlement écrit ou graphique, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)** ou le **Programme d'Orientations et d'Actions (P.O.A.)**, le **plan de zonage**, conformément aux articles L. 153-36 et suivants :

- **Au règlement écrit** : apporter des précisions de lecture et des adaptations techniques afin d'améliorer la compréhension de la disposition et son impact dans le contexte.
- **Au plan de zonage** : ajuster le règlement graphique, sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à destination d'habitat ou d'activité, dans le cadre :
- Corrections d'erreur matérielle (périmètre de zone, emplacement réservé),
- Pour permettre la réalisation d'équipement d'intérêt public via la création d'emplacements réservés,
- **A l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)** :
- Adaptation des projets d'aménagement existants et optimisation de poches de foncier via des orientations d'aménagement, pour faire évoluer les secteurs en conséquence des projets qui se présentent.

DEROULEMENT de la PROCEDURE

Par décision du 26 juillet 2022, référencée sous le n° E 22000097/59, notifiée par lettre du 28 juillet 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de **LILLE** m'a désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à **la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i.) Sud Opalien** de la Communauté d'Agglomération des deux Baies en Montreuillois (62).

Au préalable, le greffe du Tribunal Administratif m'avait transmis, par mail du 26 juillet 2022, la note de présentation des modifications proposées de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération des deux Baies en Montreuillois

Par arrêté communautaire en date du 5 août 2022, **Monsieur la Président de la Communauté d'Agglomération des deux baies en Montreuillois** a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur **la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Sud Opalien** de la Communauté d'agglomération des deux baies en Montreuillois. **Celle-ci s'est déroulée sur une période de 33 jours consécutifs, du lundi 5 septembre 2022 au vendredi 7 octobre 2022.**

Durant cette période, les citoyens avaient le loisir de consulter l'entier dossier et de rédiger leurs observations sur les registres ouverts à cet effet en mairie de Berck-sur-Mer, à la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois et sur son site. *Pour faciliter la consultation, un poste informatique leur a été mis à disposition à l'accueil en mairie. Ils pouvaient, également, consigner leurs observations par voie électronique.*

Comme le prescrit l'article 8 de l'arrêté communautaire, j'ai assuré les permanences ci-après dans les mairies de **la Communauté d'agglomération des deux baies en Montreuillois** pour lesquelles Messieurs les Maires ont mis à ma disposition une salle de réception de leur Collectivité Publique :

- **Lundi 5 septembre 2022 de 9 h 00 à 12 h 00, en mairie de Berck-sur-Mer**
- **Mercredi 14 septembre 2022 de 14 h 00 à 17 h 00, en mairie de Groffliers**
- **Mardi 20 septembre 2022 de 9 h 00 à 12 h 00, en mairie de Conchil-le-Temple**
- **Vendredi 23 septembre 2022 de 9 h 00 à 12 h 00, en mairie de Berck-sur-Mer**
- **Jeudi 29 septembre 2022 de 14 h 00 à 17 h 00, en mairie de Groffliers**
- **Vendredi 7 octobre 2022 de 14 h 00 à 17 h 00, en mairie de Berck-sur-Mer**

Ces permanences ont fait l'objet d'une publicité dans les organes de presse locaux, d'un affichage réglementaire, sur le site internet de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois et en mairie de **Berck-sur-Mer**.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVES

Conclusion partielle sur l'étude du dossier

J'ai analysé le contenu de l'entier dossier dont les éléments sont conformes à la réglementation en vigueur. J'ai rencontré la responsable du projet au service de l'urbanisme de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois qui m'a explicité, clairement, le projet et j'ai reçu son concours technique. Je me suis rendu sur les sites concernés par la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.

En conclusion, la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme répond aux obligations réglementaires.

Conclusion partielle relative à la concertation

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été soumise pour avis aux **Personnes Publiques Associées (P.P.A.) qui leur a été notifié avant l'ouverture de l'enquête publique** reprises aux articles L. 121-4, L. 123-8, L. 123-9, L.132-7, L.132-9 et L.153-16 du code de l'urbanisme.

Cette procédure informe les différents services des projets envisagés. Ils ont la possibilité d'émettre un avis favorable ou défavorable, voire des observations avant, pendant ou après l'enquête publique.

- **SNCF-Immobilier – Direction Immobilière Territoriale Hauts de France-Normandie**, dans un courrier du 4 juillet 2022, rappelle qu'il est nécessaire de consulter systématiquement la **S.N.C.F.** pour tous les travaux à proximité des emprises ferroviaires (notamment pour les permis de construire, d'aménager, lotissement...). Cette consultation est fondée sur l'article **R 111-2 du code de l'urbanisme** qui prohibe la réalisation des constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et sur l'article **L. 2231-5 du Code des Transports** qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.
Elle a constaté que les emprises de la voie ferrée, traversant le **P.L.U.i.** de l'ex-Communauté de Communes Opale Sud sont classées dans un zonage « N ». Conscient de l'intérêt écologique de ce linéaire et notamment leurs caractéristiques naturelles, elle souhaite s'assurer que le règlement de ce zonage est bien compatible avec les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires.
- **La SNCF Immobilier n'est pas opposée au projet de modification du PLUi. Il doit s'entendre sans impact sur l'activité ferroviaire, ni sur son entretien courant et sa maintenance, ni sur son possible développement dans le cadre de l'évolution du service public de transport.**

Dans sa réponse, la C.A.2.B.M. précise que la procédure d'évolution du P.L.U.i. ex C.C.O.S. ne présente pas de modifications ayant des effets sur l'activité ferroviaire, son entretien, sa maintenance ou son possible développement.

- **Le département Pas-de-Calais-Pôle Aménagement et Développement Territorial - Direction du développement, de l'aménagement et de l'environnement**, dans son courrier du 1^{er} juillet 2022, précise que les aménagements ou raccordements projetés sur les Routes Départementales (RD) seront évalués, étudiés et concertés au cas par cas lorsque les études d'aménagements seront lancées. Celles-ci seront à l'initiative des porteurs de projet et étudiées en rapport avec les compétences et les pouvoirs dévolus à cet effet (urbanisme, sécurité routière en agglomération et hors agglomération, domaine public départemental).
- **Le projet n'appelle pas d'autre remarque de la part du département.**
- **La Chambre d'Agriculture Nord-Pas-de-Calais**, dans son courrier du 11 juillet 2022, informe que :
- **Le projet de modification simplifiée n'appelle pas d'observation particulière d'ordre agricole.**
- **Région Hauts de France, Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)** ayant délibéré collégialement, le 26 juillet 2022, a estimé que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe 2 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.
- **Elle a précisé que la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Sud Opalien, présentée par la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

En conclusion, les organismes précités ont donné un AVIS FAVORABLE. Les remarques formulées par la SNCF ont été prises en compte par le service de l'urbanisme de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois. Je donne un AVIS FAVORABLE.

Conclusion partielle relative à la contribution publique

Le public a manifesté peu d'intérêt sur l'enquête publique. Au cours des permanences de l'enquête publique tenues en mairie de **BERCK-sur-MER, CONCHIL-le-TEMPLE et GROFFLIERS**, quatorze personnes se sont présentées et ont **exprimé** par écrit leurs observations sur les registres d'enquête, ouvert à cet effet, en mairie de **BERCK-sur-MER, de CONCHIL-le-TEMPLE et GROFFLIERS**, des courriers et un courriel ont été déposés. Les observations formulées ne concernent pas l'objet de l'enquête, mais simplement des préoccupations personnelles sur la nature du zonage de leur terrain.

En conclusion, les personnes qui se sont intéressées à cette enquête publique ont reçu les informations sur les modifications. Je donne un AVIS FAVORABLE.

Conclusion générale

L'évolution du document d'urbanisme intercommunal nécessite une modification de droit commun du **P.L.U.i. Sud Opalien**.

Les modifications portées au document d'urbanisme ont pour ambition de favoriser la densification du tissu urbain dans les communes du tripôle : Berck-sur-Mer, Rang-du-Fliers, Verton, d'assouplir les dispositions réglementaires aux évolutions de l'urbanisation, d'améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux (zones humides), d'apporter une meilleure lisibilité et de clarté dans les pièces réglementaires.

1-Les règles favorisant la densification

Les articles 3 des zones UA à UD stipulent que les bâtiments avoisinants, en vis-à-vis, voire sur une seconde voirie (notion d'îlot) la hauteur de bâtiments en zone mixte ne peut s'apprécier qu'à une échelle plus ou moins large (îlot) selon la composition dudit secteur. La règle est davantage qualitative que quantitative.

L'adaptation des règles de hauteur est précisée pour les constructions de premier rang. Pour l'ensemble des constructions autorisées, il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs de constructions. Toutefois, pour les seules constructions principales situées en front de rue, les règles suivantes s'appliquent : les bâtiments de type extension ou dépendance des bâtiments principaux situés à l'arrière ne doivent pas être plus haute que les bâtiments situés en front de rue. Les pièces modifiées du règlement écrit UA et UB.

Pour l'extension de la règle de densification verticale aux nouvelles constructions, les bâtiments de type extension ou dépendance des bâtiments principaux situés à l'arrière ne doivent pas être plus haute que les bâtiments situés en front de rue (articles UA et UB 3-précision concernant les constructions de premier rang).

Dans les séquences urbaines mixtes, soit les secteurs bâtis présentant des hauteurs variables, la hauteur maximale des constructions nouvelles devra se situer dans la hauteur moyenne des constructions avoisinantes sans pouvoir augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire de la séquence. Cette règle est

conditionnée par l'intégration dans le tissu bâti de la séquence (articles UA 3 et UB 3 après modification).

Il convient de favoriser la densification mesurée des zones centre-ville des communes qui composent le tripôle. Après modification, l'article UC 3 précise que les constructions autorisées, doivent tenir compte du bâti environnant afin de préserver la cohérence du secteur ou de la séquence urbaine existante. Dans les séquences mixtes, les travaux de surélévation ou amélioration portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou des nouvelles constructions ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire par rapport aux bâtiments présents de la séquence. Cette règle est conditionnée par l'intégration dans le tissu bâti de la séquence. Une exception est faite pour les garages situés dans le prolongement du bâtiment principale. Ils peuvent être édifiés en deçà de la hauteur avoisinante la plus basse sous condition de bonne intégration dans la séquence urbaine en présence, elle permet d'apporter de la cohérence sur l'usage du bâti et de conserver une variété de hauteur, ainsi que dans les séquences homogènes comme les maisons jumelles, une hauteur supérieure est admise pour les travaux d'isolation thermique sur les constructions existantes principales, et à condition qu'elle soit réalisée de manière concomitante avec les constructions voisines. L'adaptation des dispositions de l'article UC 3 permet d'en améliorer la lisibilité.

Après modification, le règlement UD ne porte seulement que sur les secteurs hors espaces proches du rivage, en s'assurant de la prise en compte de la loi Littoral. L'article UD 3 dont l'écriture est partiellement semblable à l'article UC 3, précise que la même règle s'applique aux nouvelles constructions (uniquement dans les secteurs pavillonnaires du tripôle). La mise en œuvre des règles précitées est conditionnée par l'intégration dans le tissu bâti de la séquence. La hauteur des annexes aux constructions principales à destination Habitation est fixée à 3,5 m au faîtage maximal.

Les secteurs de renouvellement urbain, il est imposé au secteur Udr une hauteur minimale de deux niveaux sur rez-de-chaussée et maximale de quatre niveaux sur rez-de-chaussée (R+4), pour les immeubles collectifs, article 3.1 de la zone UD, relatif au sous-secteur classé Udr en îlot. La règle propre aux sous-secteurs indicés « r » rend obligatoire les modifications de plan de zonage à l'occasion de projets de mutation. Les pièces modifiées au règlement écrit UA, UB, UC, UD, règlement graphique et O.A.P.

- Je donne un AVIS FAVORABLE sur les règles favorisant la densification.

2-L'adaptation des règles d'implantation

L'implantation des constructions autorisées doit tenir compte de l'organisation des secteurs bâtis environnants. Il est à rechercher une homogénéité et une cohérence dans l'organisation des constructions, l'objectif est de préserver l'identité du cadre urbain préexistant (article 3.2 après modification pour les zones UA, UB, UC et UD).

L'implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer, les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul dans les voies privées, la limite effective

se substitue à l'alignement, les gardes corps et balcons en saillie sur le domaine public ne doivent en aucun cas gêner la circulation, pour les terrains enclavés ou situés au-delà du 1^{er} front bâti (dans le cadre de projet de densification de fonds de parcelle), il n'est pas fixé de règle (article 3.2.1 après modification pour les zones UA, UB, UC, UD).

L'implantation par rapport aux limites séparatives, le principe est que la construction doit s'implanter, soit en limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement. A l'exception, pour les terrains enclavés ou situés au-delà du 1^{er} front bâti (dans le cadre de projet de densification de fonds de parcelle), les constructions des bâtiments peuvent s'implanter au-delà de la bande des 20 m., soit sur la limite, soit avec un prospect de minimum de 3 m (article 3.2.2 après modification pour les zones UC).

Dans le cas de la construction nouvelle, située à l'angle de 2 voies, la construction peut s'implanter sur les limites séparatives à condition de ne pas gêner la visibilité en cassant l'angle, soit s'implanter avec un recul de 3 mètres par rapport aux 2 voies (article 3.2.2 après modification pour les zones UA, UB, UC et UD). Par principe, toute construction nouvelle implantée doit prendre en compte le cadre bâti environnant pour assurer une insertion de manière harmonieuse

Les travaux d'extension ou d'annexe portant sur les constructions existantes ne peuvent avoir pour effet de réduire la marge de recul de la construction par rapport aux emprises publiques. L'objet est de préserver la continuité et la cohérence du bâti existant (article 3.2.1 après modification pour les zones UA, UB et 3.2.1 après modification pour la zone UD).

Dans la mise en cohérence avec la notion de séquence urbaine mixte, il est précisé que « des habitations environnantes de la séquence urbaine en présence » (article UA 3.2.1.A après modification). Sur l'implantation par rapport aux limites séparatives, il est indiqué « pour les terrains enclavés ou situés au-delà (dans le cadre de projet de densification de fonds de parcelle), les projets devront se conformer aux règles des séquences urbaines mixtes (article 3.2.2 après modification pour la zone UA).

- Je donne un **AVIS FAVORABLE** à l'adaptation des règles d'implantation

3-Les modifications relatives aux emplacements réservés

Réintégration des anciens emplacements réservés à Conchil-le-Temple, il est proposé de réintégrer les emplacements réservés existants au P.L.U. communal dans le P.L.U.i. :

- Elargissement de la voirie du Château Blanc, au bénéfice de la commune (emprise finale 512 m²),
- Elargissement de la voirie du Fier du Ciel, au bénéfice de la commune (emprise finale 965m²),
- Elargissement de la voirie rue de Tigny, au bénéfice de la commune (emprise finale 443 m²)
- Elargissement de la voirie rue de l'Authie, au bénéfice de la commune (emprise finale 2272 m²).

et de transformer les emplacements linéaires en emplacements surfacique. Le règlement graphique est modifié.

La création d'un emplacement réservé et de liaison douce par un élargissement de la voirie est envisagé au profit de la commune de Conchil-le-Temple, la rue des écoles pour mise à 8 m et création d'un trottoir pour sécurisation des piétons (emprise de 400 m²). Il est proposé la création et le renforcement du maillage pour assurer la jonction entre la rue de la Mairie et la rue de la Gare, largeur de 4 m'emprise 2408 m²)

Rang-du-Fliers – l'extension d'un emplacement réservé et modification d'emplacements réservés. L'emplacement réservé reprendrait les parcelles AV 37, 38, 182, 2560, 272 à 277 qui permet à la commune la mise en œuvre d'une voirie d'accès et de créer une poche de stationnement (superficie 4841 m²). Les modifications supplémentaires sont effectuées sur l'emplacement 48 oublié sur l'ancien règlement graphique qu'il convient de corriger et sur le retrait des tronçons de l'emplacement réservés aux parcelles AH 153 et AH 429 qui ne répondent plus aux objectifs de la commune. L'emplacement réservé dont l'objet est « Liaison groupe scolaire-complexe sportif » est étendu sur l'ensemble des parcelles : AK46, AK 47, AK 48 et permet de créer un espace public support de liaisons douces « cœur de vie ». L'emprise atteindrait 2520 m².

Berck-sur-Mer – création d'un emplacement réservé, modification d'emplacements réservés

Pour garantir la réalisation d'une voie de desserte vers la zone 1AU, un emplacement réservé sera créé sur la parcelle AW395 et AW43, d'une largeur de 8 m. l'emplacement réservé n°10 (aire de stationnement pour camping-cars – 9148 m²) sera supprimé et reclassé à l'emprise en zone UD, les emplacements réservés n°11 (stationnement et installations techniques liées au réseau de chaleur-3021 m²) et n° 12 (stationnement et installation techniques liées au réseau de chaleur – 792 m²) sont de simples ajustement des intitulés, leurs superficies ne changent pas.

Groffliers – création d'un emplacement réservé pour un projet de cimetière,

Le projet est d'intérêt général, il permet de compléter et renforcer les équipements nécessaires en compatibilité avec le PADD. Le nouveau cimetière est situé en zone urbaine, classée UD

- Je donne un AVIS FAVORABLE aux modifications relatives aux emplacements réservés.

4-Les modifications relatives au plan de zonage

Groffliers – L'adaptation du zonage au niveau du Manoir Fleuri marque la volonté de profiter du projet pour adapter les limites de la zone UT aux emprises de l'activité proches des zones urbaines voisines. Cette évolution s'inscrit dans la continuité des objectifs du P.A.D.D. du document d'urbanisme du territoire qui précise « le développement et la qualification de l'hôtellerie de plein air existante ».

Rang-du-Fliers – L'adaptation du zonage au niveau du camping de la Gaité intègre le terrain dans la zone UT pour favoriser le déploiement de l'activité hôtelière. Il forme un

complément au camping de la Gaité d'une superficie de 0,25 ha. Il s'agit de la portion des parcelles AR 95 et AR 45. L'extension de l'activité hôtelière ne sera pas visible depuis la route de Berck.

- Je donne un **AVIS FAVORABLE** aux modifications relatives au plan de zonage

5-Les adaptations relatives aux règles d'aspect.

L'Extension de l'utilisation du bois sur l'intégrité des constructions modifie le règlement des zones UA et UD. L'utilisation du bois dans la composition architecturale est autorisée pour toute ou partie des constructions principales à condition que le projet soit intégré dans le contexte bâti et paysager ainsi que pour les annexes (articles 4.2.1 et 4.2.3 modifié).

Le règlement assouplit les dispositions relatives aux toitures dans les zones UA, UC, UD, 1AU, 1AUR. Excepté les toits-terrasses, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile naturelle cuite de teinte mate (dans la gamme des rouges, noirs) de l'ardoise, ou du zinc (article 4.2.2 modifié).

Des précisions sont apportées au règlement des zones UA à UD sur les vérandas, verrières, pergolas, car ports, abris de jardin, extension en bois, serres..., qui ne sont pas concernées par ces dispositions (article 4.2.3 modifié).

Pour adapter la réglementation des clôtures, il est proposé de supprimer la liste qui n'est pas exhaustive, de modifier la réglementation des clôtures (qu'elles soient à l'alignement des voies, sur les marges de recul obligatoires ou sur cour et jardin) et d'obtenir des règles plus souples et qualitatives fondées sur les notions d'intégration et d'harmonie des constructions au sein de la séquence urbaine. La définition de l'aspect extérieur d'une clôture doit s'appuyer sur les formes, hauteurs, couleurs et matériaux présents dans la séquence urbaine. La pièce modifiée au règlement des zones UA à UD. Le choix de l'implantation, de la nature et de l'aspect des clôtures participe à la définition du statut de l'espace public, à l'insertion paysagère ainsi qu'au caractère d'une construction. L'intégration d'une clôture s'appuie sur une harmonie des formes, hauteurs et couleurs présentes au sein de la séquence urbaine. La rénovation ou le prolongement des clôtures supérieures à 1,60 m sont autorisés à condition qu'elles répondent au principe de la règle. Des clôtures d'une hauteur supérieure à 1,60 m peuvent être implantées sur les parcelles limitrophes quand la séquence urbaine le justifie.

- Je donne un **AVIS FAVORABLE** aux adaptations relatives aux règles d'aspect.

6-Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Berck-sur-Mer : la modification de l'O.A.P. avenue de Verdun – impasse Tatave consiste en un simple ajustement de l'O.A.P. Le périmètre est légèrement réduit, passant de 1,1 ha pour environ 31 logements à réaliser dont un minimum 10 en locatif social. La densité moyenne est conservée (28 logements/ha minimum). Les principes d'aménagement restent

inchangés sur les autres plans du projet envisagé sur le site. Le changement de périmètre de l'O.A.P. n'implique pas l'adaptation du plan de zonage.

Champ Gretz : la modification de l'O.A.P. est la suppression d'un court linéaire sur la route de Montreuil en raison de l'utilisation de la portion SNCF comme bande d'accès.

Rang-du-Fliers : création d'une O.A.P. au centre-bourg. Le réaménagement du secteur centre-bourg traite de l'aspect paysager et environnemental par l'étude d'un espace vert public entre les équipements dont la fonction est de faire le lien avec les liaisons douces. L'objectif est de renforcer le maillage dans ce secteur d'aménagement en amenant des continuités végétales, des traitements de franges urbaines. Les orientations d'aménagement abordent les principes thématiques à suivre pour assurer la cohérence et la qualité du cadre de vie de la zone. Un espace unique est dédié aux services techniques à l'écart des écoles et des logements à proximité des équipements est idéale en travaillant l'insertion paysagère de l'espace, visible des habitations. L'objectif est de favoriser l'utilisation des modes doux par un parcours conçu et adapté aux usages quotidiens en assurant la sécurité de tous. Le renouvellement urbain de la future friche industrielle prévoit une zone urbaine mixte accueillant une mixité fonctionnelle : logements, commerces et services de proximité et conserver un principe d'alignement bâti identique à l'existant. La programmation d'habitat pour une densité moyenne de 50 logements/ha, soit un minimum de 37 logements à réaliser sur une surface urbaine mixte de 7365 m². Elle comprend 80% de logements en mitoyenneté ou en collectifs (30% en logements locatifs sociaux, 20% en logements en accession sociale à la propriété).

Berck-sur-Mer : la modification de l'O.A.P. du site de la Vigogne est un enjeu pour valoriser l'entrée de la ville au sud d'un point de vue paysager qui se marie avec l'intérêt de sécurité routière. L'accès sur la D 940 est accidentogène.

Berck-sur-Mer : la création de l'O.A.P. Plaine de l'Eglise proposera une offre de logement social pour poursuivre et renforcer les objectifs légaux en termes de mixité sociale. L'objectif est de 40 logements/ha en moyenne, soit un minimum de 39 logements à réaliser en mitoyenneté ou en petits collectifs (R+2 à R+4) à 100% de logements locatifs sociaux. Les principes d'aménagement prévus abordent la création de voie d'accès qui pourra demeurer privée réservée aux futurs résidents des logements à construire et pourra être rétrocédée au domaine public. Un parcours de modes doux sera aménagé pour sécuriser les parcours piétons entre les quartiers résidentiels et vers les équipements. L'aménagement du site en zone résidentielle sur un terrain, situé en cœur d'îlot d'un quartier résidentiel, accueillera la construction de nouveaux logements en cohérence avec le contexte bâti existant. Le bassin de rétention des eaux pluviales sur le site est un élément du paysage urbain favorable à la qualité du cadre de vie qui doit être préservé et renforcé. La création de l'O.A.P. est fidèle aux objectifs du P.A.D.D. pour le renforcement des pôles urbains du secteur Sud Opalien en réaffirmant le tripôle dans l'accueil de population qui définit 25% de logements locatifs sociaux sur Berck. La densité moyenne de 40 logements à l'ha est compatible avec celle définie au S.C.o.T. et appliquée au P.A.D.D. L'enjeu est de proposer un site à dominante sociale correspondant à l'ambition du P.A.D.D. « acter une programmation respectueuse des typologies urbaines et environnementales » et en « assurant la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins et garantir le parcours résidentiel ».

Berck-sur-Mer : l'objectif de la modification de l'O.A.P. Dune Oasi est de remplir la friche urbaine existante sans générer d'extension avec les principes de la loi Littoral. Les

obligations de mixité sociale imposées sur le site sont conservées et réparties sur d'autres sites. La programmation comprend 100% de logements locatifs sociaux.

Conchil-le-Temple : l'O.A.P. existante doit être mise en cohérence dans le cadre de la sécurisation des piétons qui se traduit par l'élargissement de la voirie et la réalisation d'un trottoir. Les principes d'aménagement du site sont inchangés pour le reste.

- Je donne un **AVIS FAVORABLE** aux Orientations Aménagement et Programmation – O.A.P.

7-La prise en compte des risques

L'adaptation des règles concerne les zones humides. L'enjeu est d'adapter les dispositions pour prendre en compte les zones particulières. La pièce modifiée est le règlement écrit et les modifications ont un double objectif : l'adaptation des règles relatives à la gestion liées aux inondations et ruissellement et l'adaptation des règles relatives à l'intérêt écologique des zones humides en secteur urbain :

- Les dispositions complètent les règlements des zones UC et UD. Les intentions sont de : prévenir contre les risques d'inondations des sous-sols et caves,
- De moindre impact sur les terrains par la réalisation de travaux sur sol proportionnés aux besoins nécessaires,
- De préserver des espaces non imperméabilisés en fixant une emprise au sol maximale, favoriser des espaces non bâtis à la parcelle pour valoriser les fonctionnalités écologiques et hydrologiques des zones humides,
- Introduire une règle de précaution par une rehausse minimale du niveau de plancher,
- Mesure de réduction en faveur des zones humides, destinée à préserver leurs fonctionnalités,
- Assurer la perméabilité des clôtures pour lutter contre les inondations par ruissellement,
- Végétaliser les clôtures pour des fonctionnalités hydrauliques et écologiques,
- Favoriser la perméabilité des clôtures pour la faune locale,
- Imposer un coefficient de terrain non imperméabilisé pour faciliter l'infiltration, l'écoulement et le déploiement des écosystèmes.

Les nouvelles dispositions ajoutées au règlement écrit sont cohérentes avec le principe de précaution prévu à la Charte de l'Environnement et au projet de territoire (P.A.D.D.). La connaissance des données de zones humides permet d'adapter l'aménagement du territoire.

Les pièces modifiées du règlement écrit des zones UA, UB, UC, UE, UM, UT, UP, 1AU, 1AUE, 1AUR donne la définition du niveau bas du premier plancher de la construction qui devra se situer au-dessus du niveau de la voie ou des voies ou espaces publics en tenant lieu. Les effets de butte sont interdits. L'accès doit être adapté aux déplacements des personnes à mobilité réduite pour les constructions ayant l'obligation de réaliser une rampe d'accès, afin de tenir compte de la dénivellation du site, conformément à la législation et aux normes en vigueur.

- Je donne un **AVIS FAVORABLE** sur la prise en compte des risques

8-Les Précisions quant à l'application de la loi Littoral en zone naturelle

L'évolution porte sur l'article de la zone naturelle N qui précise la lecture sur les constructions autorisées dans les espaces proches du rivage conformément à la législation. Cette modification consiste en une correction de l'actuel chapitre relatif à la zone N. Elle répond aux objectifs de l'ambition 4 « prendre appui sur la richesse environnementale et paysagère » de l'axe 3 du P.A.D.D.

L'objectif est d'apporter des éléments de précision et de la cohérence sur l'ensemble du chapitre de la zone N qui organise les dispositions selon l'identité littorale ou non du territoire et le secteur déterminé de la commune littorale lorsque c'est le cas. Les précisions répondent à la réglementation du code de l'urbanisme et assurent une liste plus exhaustive et concrète. Ces compléments pallient à des manques qui doivent être introduits en article 1 (extensions annexes).

Une remise en cohérence du chapitre de la zone N est effectuée pour remplacer « en zone standard » par « **en tous secteurs** » incluant les communes littorales et par extension les espaces proches du rivage, les espaces naturels remarquables.

- Je donne un **AVIS FAVORABLE** aux précisions quant à l'application de la loi Littoral en zone naturelle.

9-Amélioration de la lecture du document

L'Actualisation des sous-destinations au règlement écrit concerne la distinction permet de différencier le type de prestation hôtelière qui décrite au règlement du P.L.U.i. Les articles qui reprennent l'ancienne sous-destination « hébergement hôtelier et touristique sont mises à jour des nouvelles sous-destination lorsqu'il y a lieu. Il s'agit d'une simple actualisation de la pièce, modifiée au règlement écrit des zones : UA, UB, UD, UT, 1AU, 1AUR, 1AUT, A, N.

Il est proposé de modifier des plans de zonage afin que les éléments de légende et figurés sur les cartes de zonage soient conformes aux figurés présents sur les plans.

La C.A.2.B.M. a saisi l'opportunité du changement de trames pour travailler sur l'amélioration de la lisibilité des plans de zonage, notamment sur Airon Notre-Dame, Airon Saint-Vaast, Berck-sur-Mer, Colline-Beaumont, Verton, et sur les numéros permettant d'identifier les éléments linéaires repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

- Je donne un **AVIS FAVORABLE** à l'amélioration de la lecture du document.

Je considère que dans le projet, il n'y a aucune extension en zone urbaine U ou à urbaniser AU sur des secteurs agricoles A ou naturels N qui n'est généré. Les enjeux écologiques, peu présents en zone urbaine, sont pris en compte. Quant aux espaces proches du rivage en zone UB et UD, aucune modification n'est opérée dans les secteurs délimités par la loi Littoral, il n'y a aucun impact négatif.

Le projet n'implique aucun déclassement de zone agricole au bénéfice d'une autre vocation. Quelques emplacements réservés sont créés, ils sont justifiés par un oubli lors de l'élaboration du **P.L.U.i**.

Les évolutions sont favorables au cadre de vie, notamment celles de la trame urbaine. Le travail d'insertion paysagère et bâtie, et les **O.A.P.** apportent une réflexion sur l'aménagement futur des sites et les paysages naturels ne sont pas impactés, les zones A et N sont préservées.

La ressource en eau est prise en compte. Elle est intégrée au titre du volet paysager ou risque dans les **O.A.P.** Les évolutions réglementaires consistent en une amélioration de la prise en considération des risques existants en matière d'inondation et de la visibilité d'implantation. Les **O.A.P.** appliquent le principe de précaution sur l'ensemble des risques.

Les **O.A.P.** modifiées et créées accordent de l'importance à la mobilité douce et la mobilité véhicule par des aménagements au contexte urbain. Les modes doux et la multimodalité sont encouragés. L'objet principal dans l'étendue des évolutions du document intercommunal porte sur les zones urbaines mixtes et les modifications prévues n'ont pas d'impact négatif sur l'environnement.

La procédure engagée constitue une mise à jour du document infra communautaire. Les modifications apportent plus de clarté dans les pièces réglementaires actuelles, elles permettent des assouplissements et des ajustements nécessaires. Elles n'ont pas pour ambition de porter atteinte à l'équilibre global du projet de territoire mais en renforce sa cohérence.

J'émet un AVIS FAVORABLE sur l'ensemble des modifications de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois dans le cadre du projet présenté dans le dossier d'enquête soumis à consultation publique et qui se présentera comme un document unique pour l'ensemble des 46 communes, sans réserve, ni recommandation.

BOULOGNE-sur-MER, le 31 octobre 2022

LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR,



Luc GUILBERT

