

**PREFECTURE DU PAS DE CALAIS**

**SOUS PREFECTURE DE MONTREUIL SUR MER**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

**DES 2 BAIES EN MONTREUILLOIS**

**VILLE DE LE TOUQUET PARIS-PLAGE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME ET TRANSFORMATION DE LA ZPPAUP  
'ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN  
ET PAYSAGER) EN AVAP (AIRE DE MISE EN VALEUR DE  
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE  
DE LA VILLE DE LE TOUQUET PARIS-PLAGE**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**DU 14 AVRIL 2017 AU 15 MAI 2017**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Aimé SERVVRANCKX**

Après avoir :

- pris connaissance du projet et étudié le dossier qui s'est avéré complet et détaillé,
- visité et visualisé les lieux,
- étudié et considéré les remarques portées à ma connaissance ou inscrites sur le registre d'enquête,
- recueilli tous les renseignements et explications techniques nécessaires, et évalué les incidences des mesures préconisées,

Considérant :

- le Code de l'Urbanisme,
- le Code de l'Environnement,
- le Code du Patrimoine,

J'émet les commentaires suivants :

- ➔ la publicité de l'enquête publique a bien été mise en œuvre
  - voies de presse locale
  - points d'affichage divers sur la commune
  - site internet mairie
  - documents publiés
  - réunions publiques
  - exposition hall de la mairie
  - magazine 'le Touquet infos'
- ➔ le dossier présenté est conforme à la législation,
- ➔ les éléments fournis se sont montrés explicites et de qualité,
- ➔ le dossier a été mis à la disposition du public, en mairie de LE TOUQUET, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux du 14 avril 2017 à 09h00 au 15 mai 2017 à 17h00 selon les prescriptions de l'Arrêté du Président de la CA2BM du 28 mars 2017.
- ➔ les permanences se sont déroulées dans les meilleures conditions, le public a pu user de son droit d'expression.

L'enquête publique unique a pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme P.L.U.) et la Transformation de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) en AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

La mise en commun des deux apparait pertinente afin de répondre aux enjeux de développement urbain et de conservation du patrimoine.

## PLAN LOCAL D'URBANISME :

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents distincts :

- Le Rapport de présentation (Article R 123-2 du code de l'Urbanisme modifié par Décret n°2013-142 du 14 février 2013 – article 4.
  - ✓ Expose le diagnostic
  - ✓ Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale et des dynamiques économiques et démographiques,
  - ✓ Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et les orientations d'aménagement et de programmation,
  - ✓ Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur,
  - ✓ Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan,
  
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de la commune : (article L 123-1-3 du code de l'Urbanisme modifié par la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 art.139)
  - ✓ Définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
  - ✓ Arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune,
  - ✓ Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
  
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) (article L 123-1-4 du code de l'Urbanisme modifié par le Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 art. 137)
  - ✓ Définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de

l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme des schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les O.A.P. mentionnées au 1 de l'article L 123-1-4 peuvent, le cas échéant, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Les principes d'aménagement multiples des secteurs O.A.P., s'inscrivent pleinement dans les objectifs du P.A.D.D. :

- Poursuivre le développement de l'habitat permanent et prolonger les actions engagées en matière de diversification de l'offre de logements,
- Optimiser les équipements existants moteurs de la vie de quartier,
- Poursuivre les alternatives au 'tout automobile',
- Préserver et mettre en valeur les espaces de nature,
- Conserver l'esprit de ville jardin,
- Les espaces publics créateurs d'une ambiance renouvelée,
- Favoriser l'emploi pour accompagner l'économie locale,
- Développer l'activité touristique.

Les OAP définissent ainsi les intentions et principes d'aménagement que les opérations de constructions ou d'aménagement, décidées dans les secteurs identifiés, devront respecter.

- Le plan de zonage
  - ✓ Délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.
  
- Le règlement
  - ✓ Fixe, en cohérence avec le P.A.D.D., les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. (article L 123-1-5 du code de l'Urbanisme)
  - ✓ Délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues.
  
- Les documents techniques annexes :
  - ✓ Annexes sanitaires et réseaux publics
  - ✓ Servitudes d'utilité publique et contraintes
  - ✓ Emplacements réservés,
  - ✓ Etc ....

Du cadre législatif, découle une série d'outils réglementaires supra communaux visant à appliquer au territoire de l'agglomération les grands objectifs nationaux. La Loi SRU, les Lois Grenelle et la Loi ALUR viennent rappeler ce cadre.

Le PLU du Touquet est élaboré en compatibilité avec :

- le SCOT du Montreuillois,
- le SDAGE Artois-Picardie,

- le SAGE de la Canche,
- le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)
- le SRCAE (Schéma Régional Climat-Air-Energie)

Il n'y a pas de P.D.U. ou de P.L.H. couvrant le territoire.

Le Touquet Paris-Plage est concerné par les dispositions de la Loi Littoral. Elle détermine les conditions d'utilisation et de mise en valeur des espaces terrestres, maritimes et lacustres. Elle s'applique aux communes riveraines des océans, mers, étangs salés et plans d'eau naturels de plus de 1000 hectares.

Cette Loi d'urbanisme a pour but de protéger les équilibres biologiques et écologiques des sites, paysage et patrimoine naturel et culturel du littoral, de préserver et développer les activités économiques liées à la proximité de l'eau, de mettre en œuvre un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.

Différents dispositifs de la Loi participent à la protection du patrimoine et des paysages :

- Maitrise de l'urbanisme – bande littorale des 100 mètres,
- Protection stricte des espaces et des milieux naturels les plus caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral,
- Elaborations de schémas de mise en valeur de la mer,
- Création en 1975 du Conservatoire de l'Espace Littoral et des rivages lacustres pour mener une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral.

Le Touquet Paris-Plage est une station balnéaire qui s'est développée au cœur d'un environnement exceptionnel.

Le P.L.U. traduira les ambitions de la commune. Il est un véritable projet pour la ville et la station dont il faut poursuivre le renouveau.

Cela va s'articuler autour de 3 axes fondamentaux :

- Prendre soin des Touquettois
- Prendre soin du Touquet Paris-Plage
- Le Touquet Paris-Plage en pôle touristique à vocation nationale et internationale.

### **Considérant :**

- Qu'il n'existe aucun doute sur le sérieux apporté à l'analyse,
- Que la compétence, le savoir faire et la qualité du dossier font consensus,
- Que le dossier présenté est consistant, complet, bien structuré et d'une bonne lisibilité par le public,
- Que le dossier est cohérent et logiquement attendu,
- Que les moyens préconisés, destinés à supprimer, diminuer et compenser les effets négatifs éventuels du projet, sont cohérents, adaptés, suffisants et garantissent l'hygiène, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- Que le projet ne crée pas de nouvelles conditions d'environnement susceptibles d'avoir des impacts négatifs sur la santé humaine (qualité de l'air – nuisances sonores)
- Que le projet est compatible avec le site existant et permettra sa valorisation,
- Que le projet correspond aux enjeux identifiés dans le diagnostic et respecte les axes du

- projet d'aménagement et de développement durables,
- Que la politique de développement urbain de la commune a bien été identifiée,
  - Que la commune porte une attention particulière à la préservation des espaces naturels, de l'environnement et des paysages.
  - Que les mesures projetées par le PLU ont un impact positif sur l'environnement au travers notamment :
    - du respect de la Loi Littoral et du Grenelle de l'Environnement
    - de la protection des zones humides via un classement en zone naturelle (classement en zone N pour les  $\frac{3}{4}$  des surfaces inventoriées)
    - de la préservation des corridors écologiques et des espaces naturels remarquables,
    - le maintien de zones classées 'espaces boisés classés' et l'intégration de nouveaux secteurs en espaces paysagers protégés au titre des articles L 131-19 et L 151-23,
    - la prise en compte dans les O.A.P. des prescriptions environnementales à l'échelle des zones à urbaniser à court et moyen terme,
    - le renforcement du développement des modes doux qui constitue une alternative à la voiture et du partage des voies entre mode de déplacement, favorisant ainsi, la réduction des nuisances sonores et des rejets de gaz à effet de serre,
    - la densification des zones déjà urbanisées à hauteur de 7% des surfaces à aménager,
    - la prise en compte du risque de submersion marine.
  - Que le rapport de présentation et le PADD reprennent les taux de production de LLS,
  - Que certains projets annoncés dans le rapport de présentation contribueront à répondre à cet objectif de mixité sociale.
  - Que les pièces opposables du PLU affichent également des règles précises pour la mise en œuvre de cet objectif.

## **RECOMMANDATIONS :**

Il y a lieu de prendre en considération :

- La demande de Mme FLORENT concernant la parcelle BD 20. En effet, le secteur de l'allée Stoneham correspond parfaitement à une zone UD, défini dans le règlement « zone à vocation résidentielle composée majoritairement par des tissus individuels peu denses, caractérisés par des enjeux paysagers forts, autrement appelés 'ville-forêt'. Elle comprend d'importantes surfaces boisées qui représentent le fondement même des objectifs de protection voulue par le règlement ».
 

Le sous-secteur UDb « se caractérise par une trame parcellaire large et de densités faibles. Le traitement paysager (boisements et espaces verts) est une composante essentielle à maintenir ».

Ce sous-secteur convient pour la parcelle concernée.
- La demande de la SARL 'LA MORINIE' à propos des parcelles BC 17 et BC 18 situées Allée du Polo, actuellement classées en NL.
 

Nonobstant la décision d'une procédure civile en cours, le secteur bâti du 'Polo' correspond parfaitement à une zone UDb.

Les parcelles BC 17 et BC 18 doivent bénéficier d'une requalification.
- La demande de Mr CARLIER concernant la parcelle n° 269 pour son projet de construction selon les critères définis.
- La demande de Mr D'HALLEWIN Bernard, au sujet des parcelles 245 et 247.
 

Le dossier présenté et un transport sur place (bâti existant constaté) confirment que les terrains sont construits et jardinés, dans un secteur urbanisé.

Requalification en zone UDb.

- Indivision DESCAMPS : élargissement d'un terrain jardin en UDb, sur la parcelle AY 213.
- Agence PARE (clients DEVILLERS/JONGLEZ : modifier le zonage de la parcelle AD343 en UAb, ainsi qu'une partie du secteur.
- Mr REMOLEUX (Hôtel Castel Victoria – Hôtellerie du centre ville) : prendre en considération la majoration d'emprise au sol (80%) pour les constructions à usage hôtelier.
- Mr COLLIER Jean-Charles : modification du règlement en ce qui concerne « construction en limite séparative »
- GEDEAM : redéfinir la bande des 100 mètres  
Zonage NG à revoir pour élargir la zone NL, côté golf de la mer et adopter un règlement de zone naturelle plus conforme.

**En conséquence, j'émet « UN AVIS FAVORABLE » au projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LE TOUQUET PARIS-PLAGE.**

A Wierre Effroy le 09 juin 2017

Le Commissaire Enquêteur  
Aimé SERVIRANCKX

## **L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE :**

Approuvée en 2004, la ZPPAUP de Le Touquet Paris-Plage a encadré la gestion des Applications du Droit au Sols (ADS) pendant un peu plus de dix ans.

La mise en œuvre d'une AVAP s'avère nécessaire et utile pour poursuivre les efforts de politique globale de protection et de mise en valeur du patrimoine du Touquet Paris-Plage.

Cette étude est réalisée sous l'autorité de la commune, avec l'aide d'une commission locale et d'un chargé d'étude, et en association avec l'Architecte des bâtiments de France (ABF).

Les documents rédigés sont ensuite soumis successivement à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS), aux personnes publiques concernées, à l'enquête publique, au Préfet et enfin au Conseil municipal.

Le dossier d'enquête publique est composé de :

- Rapport de présentation
    - Annexe du rapport de présentation :
      - Diagnostic patrimonial
      - Inventaire du bâti repéré
  - Plans réglementaires
  - Règlement
  - Bilan de concertation
- Le rapport de présentation :
- Caractéristiques constitutives de l'identité et de la qualité du territoire
    - La ville dans son site
    - La ville dans son histoire
    - Le contexte patrimonial
    - Synthèse des problématiques patrimoniales
    - Les secteurs de l'AVAP
  - Justification de la compatibilité de l'AVAP avec le PADD
  - Les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces.
    - Les enjeux urbains et paysagers par secteurs patrimoniaux,
    - Les enjeux urbains et paysagers par thématique transversales,
    - Les enjeux architecturaux.



- Les objectifs de développement durable
  - Performances énergétiques du bâti ancien,
  - Le potentiel en énergies renouvelables
  
- Annexe du rapport : diagnostic patrimonial
  - Présentation du territoire
  - Analyse paysagère
  - Diagnostic patrimonial architectural
    - Protections existantes
    - Morphologie urbaine
    - Le socle bâti
  - Approche environnementale
    - Les objectifs du développement durable
    - Caractéristiques énergétiques des principales typologies
    - Facteurs de distinction des bâtiments au sein des typologies
    - Annexe technique : étude morphologique : 3 cas concrets
  - Périmètre de l'AVAP
    - Repérage du bâti de qualité
    - Zones d'enjeux
  
- Annexe du rapport : inventaire du bâti repéré
  - Classement
    - Catégories 1 et 2
  - Ajouts dans les catégories existantes
    - Constructions dérivées de l'habitation urbaine et architectures éclectiques
    - Constructions dérivées du 'cottage' ou du modèle anglo-normand
    - Constructions rattachées aux mouvements modernes, art-déco, ou aux architectures expressionnistes
    - Architectures contemporaines
    - Constructions dérivées du modèle aristocratique ou néo-classique
  - Les nouvelles typologies
    - Constructions dérivées de l'habitation rurale ou régionaliste, les chaumières
    - Les immeubles des années 1960/1970
    - Cas particulier : Mayvillage
  
- Plans réglementaires
  - Périmètre de l'AVAP (secteurs et typologie architecturale)
  - Plan de repérage architectural
  - Plan (zoom)
  
- Règlement
  - Dispositions générales
    - Fondements législatifs et réglementaires
    - Fonctionnement de l'AVAP
    - Dispositions applicables à la commune du Touquet Paris-Plage
  - Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères par secteurs de l'AVAP
  - Prescriptions relatives à la restauration et mise en valeur, à la modification et à l'extension des constructions patrimoniales
  - Règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des ouvrages visant à l'exploitation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

- Bilan de concertation

La transformation de la ZPPAUP en AVAP ne définit pas de modalités de concertation, car non obligatoire.

Cette démarche a cependant été faite.

La procédure de transformation de la ZPPAUP en AVAP a été conduite, tant en termes d'études que d'étapes administratives, en parallèle de l'élaboration du PLU.

Elle a donc fait l'objet du même niveau de concertation :

- Publication presse
- Réunion publique (7 octobre 2016)
- Exposition de panneaux explicatifs
- Information par le service de l'urbanisme
- Information en réunions des personnes publiques associées
- Information en commission d'urbanisme

D'autre part, la commission locale de l'AVAP s'est réunie à 3 reprises pour examiner l'avancement des travaux :

- 19 janvier 2015: bilan ZPPAUP et identifications des enjeux
- 21 juillet 2016: typologie architecturale et pré-zonage
- 19 septembre 2016: finalisation des propositions de règlement et zonage.

### **Considérant :**

- Que le projet AVAP concerne l'ensemble du territoire communal et a fait l'objet d'un diagnostic architectural, patrimonial, paysager et environnemental permettant d'identifier les principaux enjeux du territoire,
- Que les différents enjeux identifiés dans le diagnostic ont permis la délimitation de secteurs afin de mettre en œuvre des protections adaptées,
- Que la nature du projet, dont la finalité est d'établir une servitude d'utilité publique destinée à garantir la qualité de cadre de vie, la pérennité et la mise en valeur du patrimoine d'intérêt culturel, architectural, urbain, naturel et paysager, tout en intégrant les objectifs du développement durable,
- Que les zonages de protection des 2 sites Natura 2000 seront pris en compte dans l'AVAP, afin de maintenir notamment les corridors écologiques,
- Que les zonages d'inventaire, à savoir le site Zico et les 3 ZNIEFF de type 1, sont pris en compte,
- Que le PPRL est intégré au projet en tant que servitude d'utilité publique,
- Que la mise en œuvre de l'élaboration de l'AVAP de la commune du Touquet n'est pas susceptible d'entraîner des effets notables sur l'environnement,
- Que toute personne intéressée a pu disposer d'informations suffisantes en relation avec ses centres d'intérêt et formuler, le cas échéant, ses observations,
- Que la demande engagée aboutit à un élargissement du périmètre de l'AVAP à l'ensemble du territoire de la commune, permettant de définir un projet de valorisation patrimoniale,
- Que le projet communal vise à faire évoluer l'étendue et la réglementation des zones protégées au titre du patrimoine architectural, urbain et paysager,

- Que la réduction des périmètres de protection conduit à libérer davantage d'espaces urbains pour le développement durable de la commune se reconstruisant sur elle-même et se densifiant,

### **RECOMMANDATION :**

- Le dossier manque d'avoir un volet financier et/ou d'aides aux propriétaires dans la perspective de préserver durablement le patrimoine mis en valeur par l'AVAP.

**En conséquence, j'émet « UN AVIS FAVORABLE » au projet de transformation de la ZPPAUP (ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER) en AVAP (AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE) de la commune de LE TOUQUET PARIS-PLAGE.**

A Wierre Effroy le 09 juin 2017

Le Commissaire Enquêteur  
Aimé SERVIRANCKX