



Département du Pas-de-Calais

## Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Objet :	Demande d'autorisation présentée par la Communauté d'agglomération des deux baies en montreuillois d'élaborer le PLU de la commune de Saint-Josse. Enquête N° E18000076/59
Commissaire Enquêteur	Henri Wierzejewski 2, rue Principale 621 120 Aire sur la Lys

Sommaire :  
1/ Cadre général et déroulement de l'enquête  
2/Les conclusions du commissaire -enquêteur  
3/L'avis du commissaire -enquêteur

Aire sur la Lys , le 10 Août 2018

H.Wierzejewski  
Commissaire-enquêteur

Numérotation	Titre	Page
<b>0</b>	<b>Lexique</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Le cadre général et le déroulement de l'enquête</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Préambule</b>	<b>5</b>
<b>1.2</b>	<b>Objet de l'enquête</b>	<b>6</b>
<b>1.3</b>	<b>Composition du dossier d'enquête</b>	<b>7</b>
<b>1.4</b>	<b>Déroulement de l'enquête</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Conclusions du commissaire-enquêteur</b>	<b>10</b>
<b>2.1</b>	<b>Conclusions partielles</b>	<b>10</b>
<b>2.1.1</b>	<b>Conclusions liées à l'étude du dossier</b>	<b>10</b>
2.1.1.1	Les enjeux du projet	
2.1.1.1.1	Synthèse des enjeux du territoire	
2.1.1.1.2.	Les enjeux territoriaux	
2.1.1.1.3.	Les enjeux environnementaux	
2.1.1.2.	Etat initial de l'environnement	
2.1.1.2.1	Les outils de protection et inventaires reconnus en faveur du patrimoine naturel	
2.1.1.2.2	Les outils de protection du paysage	
2.1.1.2.3.	La place de la commune dans le CRCE	
2.1.1.3.	La situation sociodémographique de la population	
2.1.1.3.1	L'évolution démographique	
2.1.1.3.2	Les caractéristiques de la population	
2.1.1.4.	Les effets de la réalisation envisagée	
2.1.1.4.1	Le PADD	
2.1.1.4.2.1	La mise en valeur des milieux naturels	
2.1.1.4.2.2.	Le développement des équipements et l'amélioration de la qualité de la vie	
2.1.1.4.2.3.	L'aménagement urbain et l'organisation de la ville	
<b>2.1.2</b>	<b>Conclusions liées à l'analyse des observations du public</b>	<b>21</b>
2.1.2.1.	La demande de modification de zonage.(par rapport à une situation personnelle)	
2.1.2.2.	La demande de modification de zonage	
2.1.2.3.	La position de la zone 1 AU	
2.1.2.4.	Les demandes de modification de zonage N ou NI en A	
2.1.2.5	Les demandes de modification de règlement	
2.1.2.6.	Les demandes de transformation de bâtiments	
2.1.2.7.	Les demandes d'installation ou de remplacement de logements mobiles en zone NI	
2.1.2.8	les demandes d'autorisation de construction sur sa parcelle	
2.1.2.9	Les problèmes de liaison(informatique)	
2.1.2.10	Les observations du GDEAM	
<b>2.1.3</b>	<b>Conclusions liées au mémoire en réponse</b>	<b>30</b>
2.1.3.1	La demande de modification de zonage.(par rapport à une situation personnelle)	
2.1.3.2	La demande de modification de zonage/ La position de la zone 1 AU	
2.1.3.3.	Les demandes de modification de zonage N ou NI en A	
2.1.3.4.	Les demandes de modification de règlement	
2.1.3.5.	Les demandes de transformation de bâtiments	

2.1.3.6.	Les demandes d'installation ou de remplacement de logements mobiles en zone NI	
2.1.3.7.	Les demandes d'autorisation de construction sur sa parcelle	
2.1.3.8.	Les problèmes de liaison(informatique)	
2.1.3.9.	Les observations du GDEAM	
2.1.3.10	Les réponses aux PPA	
<b>2.1.4.</b>	<b>Synthèse de l'argumentaire</b>	<b>38</b>
2.1.3.1	Les faits recensés	
2.1.3.2	L'appréciation du public ou les éléments relevés par le C.E.	
2.1.4.2.1	L'information préalable et la concertation	
2.1.4.2.2.	Réaction de la population à l'impact du zonage sur leur habitation	
2.1.4.2.3.	Réaction de la population à l'impact du règlement	
2.1.4.2.4.	Réaction des agriculteurs à l'impact du zonage	
2.1.4.2.5.	Création d'une zone 1 AUA	
2.1.4.2.6.	Prise en compte de la loi Littoral dans l'élaboration du PLU	
2.1.4.2.7.	Estimation de besoins et perspectives de développement	
2.1.4.2.8.	Justification du projet communal	
2.1.4.2.9	Les propositions d'aménagement en réponse aux observations du public	
<b>3.</b>	<b>Avis du commissaire-enquêteur</b>	<b>50</b>

## Lexique

ABF	Architecte des Bâtiments de France
CCTP	Cahier des Clauses Techniques Particulières
CE	Code de l'Environnement
CEREMA	Centre d'Expertise pour les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement - 1 <sup>er</sup> janvier 2014
CGDD	Commissariat général au développement durable
CNE	Comité national de l'eau
CU	Code de l'Urbanisme
DDT	Direction Départementale du Territoire
DDTM	Direction Départementale du Territoire et de la Mer
DIR	Direction Interdépartementale des Routes
DRAFF	Directions Régionales de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
DRIEE	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie
GAEC	Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
GES	Gaz à Effet de Serre
INERIS	Institut National de l'Environnement Industriel et des risques, établissement public créé en 1990 et placé sous la tutelle du ministère
MAAPRAT	Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du Territoire
MEDDE	Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie
NATURA 2000	Ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Issu des directives Habitats (1992) et Oiseaux (1979).
ONB	Observatoire national de la biodiversité
ONEMA	Office national de l'eau et des milieux aquatiques (Établissement public sous tutelle du ministère)
ONRN	Observatoire national des risques naturels
PCET	Plan Climat Énergie Territorial (en cohérence avec le SRCAE)
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PNR	Parc Naturel Régional
PPR	Plan de Prévention des Risques
PPRN	Plan de Prévention des Risques Naturels
PPRT	Plan de Prévention des Risques Technologiques
PRAD	Plan Régional de l'Agriculture Durable
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SCoT	Schémas de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SNB	Stratégie nationale pour la biodiversité
SPC	Service de prévision des crues
SRCAE	Schéma Régionaux du Climat de l'Air et de l'Énergie (en cohérence avec le PNACC)
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Écologique, instauré par la loi Grenelle II
ZDE	Zones de Développement de l'Eolien
ZICO	Zone d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
ZPPAU	Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, remplacées par AVAP

# 1 Le cadre général et le déroulement de l'enquête

## 1.1 Préambule

La commune de Saint-Josse se situe dans le département du Pas-de-Calais et appartient au canton de Montreuil-sur-Mer et à l'arrondissement de Montreuil et situé au centre du triangle formé par Berck, Le Touquet et Montreuil-sur-Mer.

La commune présente une situation privilégiée vis-à-vis des pôles d'emploi et de la mer tout en étant protégée du tourisme de masse.

La Commune de Saint -Josse est située au sud de la baie de Canche. La commune comprend espaces urbanisés distincts:

- Le Village - Centre qui possède un aspect urbain ;
- Le village de Villers, au Nord-Ouest, il est traversé par la ligne SNCF ;
- Le Hameau de Capelle, au Sud-Ouest de la commune, également traversé par la ligne SNCF
- Le Hameau du Moulinel, à l'Est de la commune,
- Le Hameau de Valenscendre

Le territoire communal couvre 2100 hectares environ. 5km du nord au sud et 4km d'est en ouest et présente une densité de 57habitants au km<sup>2</sup>

Le territoire communal est limitrophe :

à l'ouest, du territoire de Cucq;

à l'est, à des communes de Brexent-Enocqet de la Calotterie,  
au sud, des communes de Saint Aubin et de Merlimont.

des communes de Tubersent et d'Étaples situées au nord de la Canche.

Saint-Josse est situé à 8 km au Nord-Est de Berck la plus grande ville à proximité, à moins de 1/4 d'heure du premier échangeur de l'A 16 et à 10 km de Montreuil.

Saint Josse est membre depuis le 01<sup>er</sup> janvier 2017, de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois (CA2BM) qui compte 46 communes et 67 178habitants au 1er janvier 2017.

L'intercommunalité possède plusieurs compétences obligatoires, notamment en matière d'aménagement de l'espace communautaire et mobilité :

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOTI et schéma de secteur;

Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale;

Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire;

Organisation de la mobilité

Le Plan d'Occupation des Sols actuellement applicable sur le territoire a été approuvé le 5 octobre 1999, il a fait l'objet de diverses mises à Jour dont la dernière est en date du 21 mars 2002.

La commune de Saint-Josse a engagé la révision de son Plan d'Occupation des Sols en 2010 afin de permettre la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme et de concevoir une nouvelle phase de développement de la commune en intégrant les exigences environnementales, les risques naturels et les servitudes d'utilité publique récemment créées.

## 1.2 Objet de l'enquête

L'élaboration du PLU de Saint-Josse dure depuis maintenant neuf ans. Il semble utile de rappeler la chronologie des étapes qui ont conduit à l'ouverture de l'enquête publique prescrite par M. le Président de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois. ( CA2BM ).

**10 décembre 2009** : Le conseil municipal décide de

- Prescrire la révision du POS en PLU de la commune de Saint-Josse sur mer ;
- D'engager la concertation avec les habitants, les associations locales, les agriculteurs selon des modalités définies.
- 

**18 Mars 2011** : L'ensemble du conseil municipal de Saint-Josse a participé au débat sur la PADD de l'élaboration du PLU de la commune en présence des différents services de l'état et ainsi des services de la Communauté de Communes Mer et Terre d'Opale ainsi que du Syndicat Mixte pour l'élaboration du SCOT du Pays de Montreuil.

**30 Juin 2016** : Le conseil municipal de Saint-Josse arrête le PLU et le transmet pour avis aux PPA , aux communes limitrophes et aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale directement intéressés qui en ont fait la demande.

**14 Novembre 2016** : Avis défavorable des services préfectoraux

**21 Décembre 2016** : Le conseil municipal de Saint-Josse adopte un nouveau PADD en y incluant les modifications relatives à l'activité économique et commerciale demandées par la préfecture.

**31 Août 2016 et application au 01<sup>er</sup> Janvier 2017** : Création de la Communauté d'Agglomération des deux Baies en Montreuillois par fusion de la Communauté de Communes du Montreuillois , de la Communauté de Communes Opale Sud et de la Communauté de Communes Mer et Terre d'Opale. Ce nouvel ECPI est compétent en matière d'aménagement de l'espace communautaire.

**04 Mars 2017** : Le conseil municipal exprime son accord pour confier à la CA2MB l'achèvement de la procédure d'élaboration du PLU.

**06 Avril 2017** : Les élus de la CA2BM approuvent la poursuite de la procédure du PLU de Saint-Josse par l'ECPI.

**14 Décembre 2017** : Les élus de la CA2BM arrêtent le PLU de la Commune de Saint-Josse après avoir tiré le bilan de la consultation.

La révision a été prescrite en octobre 2009 et engagée en 2010. Le PADD a été débattu en mars 2011 et le projet arrêté en Juin 2016 , pour consultation des PPA. Le document a donc subi plusieurs vagues d'évolution législative.

L'avis des PPA sur la traduction du zonage d'une partie de l'axe économique du projet de territoire a amené le conseil municipal à amender son projet de territoire en décembre 2017, avant fusion de la Communauté de Communes Mer et Terres d'Opale à laquelle appartenait Saint Josse avec les Communautés de Communes du Montreuillois et d'Opale-Sud.

La Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois, ainsi née de cette fusion au 1<sup>er</sup> Janvier 2017 est compétente en matière d'urbanisme et de planification. En conséquence cette dernière a validé au premier semestre 2017, la poursuite de la procédure PLU engagée depuis plus de sept ans sur Saint- Josse avec la présentation d'un deuxième arrêt de projet intégrant certains ajustements demandés lors du premier arrêt, par les PPA, sans toutefois remettre en cause les objectifs ni l'économie du projet de territoire (et notamment les ambitions démographiques et la production de logements).

Ceci justifie que l'enquête publique ait été prescrite par M. le Président de la CA2BM

### 1.3. La composition du dossier d'enquête

. Le dossier d'enquête du PLU de Saint-Josse est composé des pièces suivantes :

- Rapport de présentation

PARTIE 1 : Du diagnostic à la justification de la traduction réglementaire du projet ;

PARTIE 2: Evaluation Environnementale et évaluation des incidences au titre de la zone Natura 2000 ;

- Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Pièces réglementaires :

Règlement ;

Règlement graphique: plan de zonage :

- Annexes:

Recueil des annexes sanitaires

Recueil des Servitudes d 'Utilité Publique, Informations et Obligations

Diverses

Dossier Loi sur l'Eau

Plans des annexes sanitaires (sur CD-rom ) :

Plan de distribution eau potable

Plan de localisation des hydrants de la défense incendie

Plans du zonage d'assainissement de St Josse (4 planches )

Plans des SUPIOD (sur CD-Rom):

Plan des Servitudes d'Utilité Publique , Informations et Obligations

Diverses

PPRI de la Vallée de la Canche : Arrêté préfectoral d'approbation,

Note de présentation, Règlement.

Zonage réglementaire en 3 planches, échelle 1/ 10.000, sur l'ensemble des communes concernées.

PPRL du Montreuillois :

Arrêté préfectoral de prescription d'un PPRL.

Cartographie d'aléa submersion marine de référence pour un aléa centenal sur la commune de Saint-Josse , échelle 1/ 5.000 :

Cartographie d'aléa submersion marine de référence à l'horizon 2100 Note d'accompagnement à l'étude de submersion marine.

- Bilan de la concertation ;
- Les avis des PPA ( tableau récapitulatif, courriers en réponse, réponses des commissions, courriers transmis aux PPA et commissions. )
- Dossier administratif contenant les délibérations de la commune de Saint-Josse et de la CA2BM relatives au PLU.

### **Avis du C.E.**

***La note de présentation ou le résumé technique font défaut. Le commissaire enquêteur en a fait la demande lors de la réunion du 01er Juin . Annexe N°7***

***L'absence de ce document ne facilite pas l'appropriation du dossier par le public( ni par le commissaire-enquêteur.)***

***Le dossier bilan de la concertation ne contient que le power-point de la réunion publique du 01er Septembre 2011, l'édition de la Gazette Judocienne du 4ème trimestre 2011, reprenant le PADD , la première page du registre de concertation ouvert le 01er Novembre 2009 et qui est resté vierge jusqu'à la clôture .) Les remarques qui ont été faites par le commissaire-enquêteur figurent dans le compte-rendu de la réunion du 01er Juin. Annexe N° 7***

***L'absence d'éléments relatifs à la concertation évoqués dans les délibérations a fait l'objet de la question N°1 posée par le Commissaire-enquêteur dans le cadre du PV de synthèse.***

***La délibération du conseil municipal de Saint-Josse, relative à l'arrêt du PLU du 30 Juin 2016 stipule :***

***Vu le bilan de concertation avant consultation des personnes publiques associées, avant enquête publique et complété par :***

***Par la réunion publique du 1 septembre 2011 durant laquelle des remarques ont été posées concernant les zones de constructibilité, le COS, les zones inondables et le zonage des habitations,***

***Par la réunion du 13 mai 2014 durant laquelle des remarques ont été faites par les agriculteurs sur les possibilités d'extension des exploitations, avec la prise en compte du Labyparc,***

***Il aurait été intéressant de disposer des éléments qui ont fait l'objet de discussion . Cela aurait situé le niveau de préoccupation de la population et mis en exergue les points litigieux.***

***Quelques mots sur le document de présentation , la partie 1 en particulier.***

***Bien que le document de présentation ne soit pas opposable , la qualité de celui-ci pose réellement question. Si la seconde partie est ( évaluation environnementale ) est de bonne qualité, il n'en est pas de même pour la première partie et notamment le chapitre consacré au logement et à la population.***

***Des incohérences, des informations contradictoires, des conclusions erronées , des formulations inappropriées ont été relevées .***

***La qualité rédactionnelle de certains paragraphes est approximative .***

## 1.4. Déroulement de l'enquête

- vu l'ensemble des pièces composant le dossier d'enquête publique proposé à la consultation du public qui correspondent aux pièces exigées par la réglementation
- vu la possibilité de consulter le dossier sous format numérique à l'adresse : <http://www.pas-de-calais.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques/Modification-de-PLU/Elaboration-du-PLU-de-la-commune-de-Saint-Josse> et au siège de la CA2BM –, du lundi au vendredi de 9 h à 12.00 h et de 14 à 17 h , pendant la durée de l'enquête ;
- vu la possibilité de consulter le dossier papier en mairie de Saint-Josse , siège de l'enquête publique ;
- vu le registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Josse ;
- vu le registre d'enquête déposé au siège de la CA2BM
- vu les moyens mis en œuvre pour permettre au public d'adresser ses observations et propositions par courrier électronique ;
- vu que le public a bien été informé du déroulement de l'enquête publique suite aux annonces légales parues dans la presse habilitée :
  - La Voix du Nord : parution des mercredis 30 Mai et 20 Juin 2018 ;
  - Journaux du Groupe Littoral Nord des mercredis 30 Mai et 20 Juin 2018
- vu l'affichage sur les panneaux officiels de la mairie de Saint-Josse
- vu l'affichage sur les panneaux officiels de la CA2BM
- vu que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête,
- vu le dossier relatif à l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Josse qui contenait l'ensemble des pièces exigées par les textes en vigueur, avec notamment une présentation du projet, une analyse de l'état initial du site et de son environnement, une étude des incidences sur l'environnement au titre de Natura 2000
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté du Président de la CA2BM en date du 25 Mai 2018 prescrivant la mise à l'enquête publique en vue de l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Josse, et qu'aucun incident n'est à signaler,
- vu les cinq permanences qui se sont déroulées dans des conditions correctes, aux dates suivantes :

Lundi 18 Juin de 9.00h à 12.00 h ;  
Samedi 30 Juin de 9.00h à 12.00 h ;  
Mercredi 04 Juillet de 14.00 h à 17.00 h ;  
Jeudi 12 Juillet de 14.00 h à 17.00 h ;  
Vendredi 20 Juillet de 14.00 h à 17.00 h .

- vu que chacun a été à même, tout au long de l'enquête publique, de prendre connaissance du dossier et de faire connaître ses observations soit verbales, soit sur le registre d'enquête, soit par courrier adressé au commissaire enquêteur.

***Le commissaire enquêteur considère que les conditions de l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur.***

## **2 Les conclusions du commissaire-enquêteur**

### **2.1 Les conclusions partielles**

#### **2.1.1 Les conclusions liées à l'étude du dossier.**

##### **2.1.1.1 Les Enjeux du projet**

###### **2.1.1.1.1. Synthèse des enjeux du territoire.**

Le diagnostic approfondi réalisé sur le territoire et l'état initial de l'environnement ont permis d'aboutir à la formulation d'enjeux de développement durable pour la commune de Saint-Josse. Ces enjeux correspondent aux « questions d'environnement qui engagent fortement l'avenir du territoire, les valeurs qu'il n'est pas acceptable de voir disparaître ou se dégrader, ou que l'on cherche à gagner ou à reconquérir, tant du point de vue des ressources naturelles que de la santé publique ou de la qualité de vie».

La définition des enjeux de développement durable a été réalisée grâce au croisement de deux types de données:

- Les enjeux environnementaux, identifiés grâce à l'étude de l'état initial de l'environnement. L'Etat initial de l'Environnement constituant une analyse objective de la situation environnementale locale, permettant d'identifier les questions environnementales qui se posent sur le territoire et de permettre, sur la base d'une analyse thématique des grands domaines de l'environnement, de dégager les enjeux environnementaux du territoire.
- Les enjeux de territoire, identifiés grâce au diagnostic territorial; ce sont l'ensemble des questions du territoire qui constituent la base de la réflexion stratégique nécessaire à l'élaboration du document d'urbanisme. Il constitue une image de référence du territoire à un instant t sous divers angles: géographique, économique, démographique, patrimonial et un outil de médiation et de dialogue entre les différents acteurs du territoire.

Cette réflexion permet d'identifier les enjeux de développement durable du territoire de Saint-Josse. Ceux-ci pouvant potentiellement être affectés (positivement ou négativement) par la mise en œuvre des orientations et des dispositions du document d'urbanisme.

###### **2.1.1.1.2. Les enjeux territoriaux**

La lecture et l'analyse du diagnostic territorial a permis de relever divers enjeux thématiques sont les principaux sont repris ci-dessous:

- Enjeux relatifs à l'habitat

- La lutte contre l'étalement urbain par la densification, le renouvellement urbain et le comblement du tissu urbain ;
- L'adaptation du parc bâti aux diverses typologies de ménages et d'habitants;
- Le renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle.

- Enjeux relatifs à la mobilité et aux Technologies de l'Information et de la Communication

- Le renforcement de l'offre et de l'accessibilité aux transports en commun sur le territoire,
- Le développement des modes doux ;
- La création de nouvelles formes urbaines ;
- L'adaptation de l'offre de stationnement ;
- L'intégration du développement des communications numériques.

- Enjeux liés au monde agricole

- Le maintien du foncier et de la vocation agricole des terres ;
- La préservation des activités agricoles existantes ;
- La prise en compte des projets de développement des exploitants ;
- La réduction de la consommation d'espaces agricoles.

### 2.1.1.1.3 Les enjeux environnementaux

La lecture et l'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de relever divers enjeux environnementaux:

- Enjeux liés aux risques naturels

- La prise en compte des risques d'inondation ;
- La prise en compte des risques de submersion marine.

- Enjeux liés aux risques technologiques

- Le risque lié aux canalisations de gaz
- Le risque lié aux lignes électriques haute tension

- Enjeux liés aux milieux naturels et à la biodiversité

- La protection des continuités écologiques et des périmètres répertoriés
- La protection des milieux humides et aquatiques
- La protection des zones de culture
- La protection des zones prairiales
- La protection des milieux boisés

- Enjeux globaux liés à l'énergie

- La maîtrise des consommations énergétiques ;
- La lutte contre le changement climatique

- Enjeux liés aux paysages

- La préservation des paysages identitaires
- La préservation des perspectives paysagères

- Enjeux liés à la qualité de l'air:

- La préservation de la qualité de l'air

***Ainsi, ces enjeux ont été pris en considération dès le début de l'élaboration du PLU et intégrés au projet de territoire.***

Le projet d'aménagement et de développement durable est un document constitutif du Plan Local d'Urbanisme depuis la loi Solidarité Renouvellement Urbain votée le 13 décembre 2000. Cette dernière enrichit le contenu des documents d'urbanisme en les dotant d'un projet global redéfini par la loi Urbanisme et Habitat (juillet 2003) qui restreint le champ de la réglementation qui concourait initialement à ce projet.

Le document d'urbanisme n'est donc plus un simple outil de politique foncière. L'attention est portée sur la reconstruction de la ville sur elle-même induisant des actions plus fines et diversifiées s'inscrivant dans une vision globale du devenir du territoire communal. La relation entre le plan et le territoire se trouve ainsi renforcée. Le territoire n'est plus un élément du champ d'application mais devient l'objet même d'un projet.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit dans le respect des objectifs et principes des articles L.101-1 à L101-3, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement (Art. L.151-5).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit permettre d'inscrire le projet communal dans la durée en intégrant au plus juste les trois grands fondements du développement durable: l'équité sociale, la prise en compte de l'environnement et le développement économique.

*Le développement de la commune doit pouvoir s'inscrire dans un projet transversal qui prend en compte l'ensemble des critères ci-dessus de la manière la plus équilibrée.*

L'imprégnation du document de base de la planification urbaine par des considérations environnementales a commencé avec une loi du 31 décembre 1976, elle s'est poursuivie notamment avec la loi SRU et l'ordonnance du 4 juin 2004 relative à l'évaluation environnementale. Le projet de loi Grenelle 2 marque une nouvelle avancée.

En somme, le « projet de loi portant Engagement national pour l'environnement » poursuit la démarche de mutation environnementale de la société française dont la

dynamique a été initiée par le Grenelle Environnement. Toutes les principales composantes de la planification sont touchées; elles le sont dans le but d'ajuster ces instruments aux besoins du développement durable.

L'article L.151-1 du code de l'urbanisme, reprenant les principes de l'article L.101-2, est remanié et redéfinit les missions des Plans Locaux d'Urbanisme:

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- la préservation et la restauration des continuités écologiques, la trame verte et la trame bleue contribuent à la réalisation d'un maillage écologique du territoire aujourd'hui très fragmenté, reposant sur des corridors écologiques reliant les espaces préalablement identifiés comme importants pour la préservation de la biodiversité. La trame verte est conçue comme un instrument décentralisé d'aménagement durable et de concertation, favorable à une densification urbaine, permettant une gestion intégrée du territoire qui préserve la biodiversité ordinaire, les fonctions des écosystèmes et les capacités d'adaptation de la nature.
- le renforcement des missions d'amélioration des performances énergétiques (ne fait plus l'objet de simples recommandations mais de prescriptions) ; il ne s'agit plus seulement de «maîtriser des besoins de déplacements», il faut viser la «diminution des obligations de déplacements».
- Egalement remarquable l'obligation faite au PLU, comme au SCOT, de justifier la gestion économe du sol. Selon le projet de loi, le plan doit rendre des comptes et établir qu'il ne se contente pas d'être compatible avec l'objectif de gestion économe; il doit démontrer qu'il met en œuvre, en la matière, une politique active : les « orientations d'aménagement et de programmation » fixent des «objectifs de modération de la consommation de l'espace au regard des dynamiques économiques et démographiques» et le rapport de présentation «présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de la consommation de l'espace au regard des dynamiques économiques et démographiques».

Les choix retenus, au vu des objectifs précités, doivent être expliqués et justifiés dans le rapport de présentation, à la lecture de l'article L.151-4.

L'article L.151-5 1° dans sa rédaction indique que le PADD définit« *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques*».

Le PADD devra fixer des « *des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » et définir «*les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*»

## Avis du C.E

**La commune possède un POS approuvé en mars 2002.**

**La révision a été prescrite en octobre 2009, le PADD débattu en mars 2011 et le projet arrêté en juin 2016, pour consultation des PPA. Le document a donc subi plusieurs vagues d'évolution législative.**

**L'avis des PPA sur la traduction du zonage, d'une partie de l'axe économique du projet de territoire a amené le conseil municipal à amender son projet de territoire en décembre 2017, avant fusion de la Communauté de Communes Mer et Terres d'Opale à laquelle appartient Saint Josse avec les Communautés de Communes du Montreuillois et d'Opale-Sud.**

**La Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois, ainsi née de cette fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2017 est compétente en matière d'urbanisme et de planification.**

**En conséquence, cette dernière a validé au premier semestre 2017, la poursuite de la procédure PLU engagée depuis plus de 7 ans sur Saint Josse avec la présentation d'un deuxième arrêt de projet intégrant certains ajustements demandés lors du premier arrêt, par les PPA, sans toutefois remettre en cause les objectifs et l'économie générale du projet de territoire (et notamment les ambitions démographiques et la production de logements).**

**Les ajustements ne concernent pas toutes les remarques des PPA et des commissions. Ainsi l'avis négatif de la Chambre d'agriculture a conduit le pétitionnaire à reprendre le dialogue avec les agriculteurs, dont les projets d'extension étaient bridés par le zonage.**

La commune de Saint-Josse compte en 2012, 1167 habitants. Cette population peut atteindre plus de 2000 habitants en période estivale. En tant que commune arrière littorale, la commune de Saint -Josse est soumise à une pression foncière et immobilière importante aussi bien sur le plan des résidences secondaires que principales.

La morphologie communale se définit par plusieurs entités distinctes: le bourg et les villages de Capelle et de Villers ainsi que les hameaux du Moulinel et de Valenscendre. Ce présent PADD se veut être un consensus abouti des divers enjeux complexes de la commune:

L'axe 1 : les enjeux de préservation des éléments naturels remarquables.

Le PADD s'attache à une stricte application de la loi Littoral et sur le respect des zones naturelles définies par les documents d'urbanisme supra communaux et les inventaires des zones humides et naturelles. Des préconisations fortes à portée environnementales sont déclinées dans le PADD et reprises dans les orientations particulières d'aménagement.

Les zones Natura 2000 sont confortées et les ZNIEFF de type 1 sont valorisées en favorisant une ouverture au public encadrée. Une protection forte des grands ensembles naturels et des corridors biologiques est affirmée, la découverte de ces milieux est encadrée. Les espaces de transition entre milieux naturels et milieux urbanisés sont mis en valeur.

Le respect des milieux naturels s'appuie également sur la prise en compte des risques naturels, principalement les risques liés à l'eau (inondations, crues, hausse du niveau de la mer, submersion marine) et au retrait / gonflement des argiles. Ces données ont encadrées l'élaboration du présent projet de territoire.

L'axe 2: les enjeux d'équipements et d'amélioration de la qualité de vie

Ainsi le projet propose la constitution d'un pôle communal d'équipement, d'artisanat entre le bourg et le village de Capelle. Cette zone est très proche des zones bâties de ces deux entités et elle possède une très bonne accessibilité depuis les villages, les hameaux et les communes voisines.

L'axe 3 : les enjeux de développement de l'habitat et de l'activité sont strictement définis.

Les possibilités sont offertes en continuité directe du tissu urbain. Il favorise la mise en œuvre d'une centralité entre le village de Capelle et le bourg. Le développement possible avec pour principe un complément urbain en profondeur sans entacher le milieu naturel. L'urbanisation actuelle est en effet encadrée par les marais et les bois.

**Le potentiel de croissance de la commune est de 0.85% /an à échéance 2034.**

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit permettre d'inscrire le projet communal dans la durée en intégrant au plus juste les trois grands fondements du développement durable: l'équité sociale, la prise en compte de l'environnement et le développement économique. Or il semble difficile de concilier ces trois fondements sans une part de concessions .*

*C'est ce qu'illustrent les observations du public d'une part et celles de l'association GDEAM , les uns souhaitant préserver leurs biens, les autres souhaitant une stricte application de la loi Littoral.*

*La durée d'élaboration de ce PLU (9ans ) a rendu certaines prévisions erronées.*

*La plus emblématique concerne les projections de la croissance de la population. +0.85 % par an à échéance 2034. Les dernières statistiques de l'INSEE montrent au contraire une diminution de la population de 0.6% par an sur la période 2009- 2014 estimant la population de la commune à 1152 habitants au 01<sup>er</sup> Janvier 2015.*

*Cette diminution de la population est la résultante d'une variation du solde naturel (+0.2%) et du solde apparent des entrées /sorties (-0.8%).*

*« Si les tendances démographiques récentes se poursuivaient, le Pas-de-Calais compterait 1 474 100 habitants en 2050, soit un gain de 9 000 habitants par rapport à 2013. Le département enregistrerait une croissance démographique parmi les plus faibles de la région à l'horizon 2050, dont le seul moteur serait l'excédent naturel. Cette croissance serait la plus forte dans l'arrondissement d'Arras. Un habitant sur quatre aurait 65 ans ou plus en 2050. Ce vieillissement serait le plus prononcé dans l'arrondissement de Montreuil. »*

*« L'arrondissement de Montreuil devrait enregistrer le vieillissement le plus prononcé à l'horizon 2050 (figure 3). En 2013, il était déjà celui qui comptait le plus de seniors (presque 20 %). En 2050, cette part devrait avoisiner 34 % et celle des personnes âgées de 75 ans ou plus atteindrait 20,0 % (contre 10,0 % en 2013). »*

**1. Figure 3 – Plus d'un tiers des habitants de l'arrondissement de Montreuil aurait 65 ans ou plus en 2050 Part des personnes âgées de plus de 65 ans en 2013 et 2050 par arrondissement**

<b>Plus d'un tiers des habitants de l'arrondissement de Montreuil aurait 65 ans ou plus en 2050</b>		
	<b>2013</b>	<b>2050</b>
<b>Montreuil</b>	<b>19,8</b>	<b>33,5</b>
<b>Boulogne-sur-Mer</b>	<b>16,3</b>	<b>29,3</b>
<b>Saint-Omer</b>	<b>15,0</b>	<b>28,8</b>
<b>Calais</b>	<b>13,9</b>	<b>26,7</b>
<b>Pas-de-Calais</b>	<b>16,0</b>	<b>26,7</b>
<b>Béthune</b>	<b>16,1</b>	<b>26,2</b>
<b>Arras</b>	<b>16,5</b>	<b>25,8</b>
<b>Lens</b>	<b>15,4</b>	<b>24,0</b>

- **Source : Insee, Omphale 2017, Scénario central.**

*Si cette tendance se poursuivait, ce que semble confirmer la récente étude de l'INSEE intitulée Omphale 2017 les besoins et la problématique deviendraient différents .*

*En premier lieu, l'évaluation des besoins en logements serait à revoir. De 26 logements vacants en 2010 on passe à 39 en 2015 soit 13 de plus. Les 13 résidences à construire pour un maintien de la population d'ici 2024 ne seraient plus nécessaires.*

*Se pose alors la question de l'attractivité du territoire et du volet économique . La variation de l'emploi total au lieu de travail diminue de 4.2% entre 2009 et 2014. Ils n'étaient déjà que 94 sur 527 (17.8%) à résider et travailler à Saint-Josse en 2009. Il est à craindre que sans une politique volontariste des autorités communales l'exode de la population ne s'accélère.*

*Il s'agit ici de la densification de la zone UE et de la création de la zone AUA au cœur des discussions avec les services de l'état et pour lesquelles l'association GDEAM émet une franche opposition.*

*Le projet de créer une zone AUE a été abandonné sur demande de M. le Préfet.*

### **2.1.1.2 Etat initial de l'environnement**

La qualité environnementale du territoire de Saint-Josse mérite que soit pris en compte le patrimoine naturel dans son ensemble, que ce soit du point de vue de sa valeur intrinsèque ou de la fonctionnalité écologique :

- les richesses naturelles : boisements, prairies et haies, arbres remarquables, zones humides... et les espèces qui leur sont inféodées (flore, oiseaux, amphibiens, chauve-souris, insectes, ...). Les périmètres désignés au titre de Natura 2000 font même état du caractère patrimonial à l'échelle communautaire de certaines végétations et certains habitats listés à l'Annexe de la Directive Habitat – Faune – Flore, et certains Oiseaux listés à l'Annexe de la Directive Oiseaux. En ce sens, l'évaluation des incidences de la planification urbaine projetée sur ces espaces reconnus d'intérêt écologique et les espèces associées constitue la priorité du présent document.
  
- mais aussi les corridors biologiques qui permettent aux espèces de se déplacer dans le réseau d'espaces naturels, Saint-Josse étant un maillon dans un ensemble plus vaste, la présente réflexion doit donc s'inscrire à une échelle plus large en terme de patrimoine naturel.

#### **2.1.1.2.1. OUTILS DE PROTECTION ET INVENTAIRES RECONNUS EN FAVEUR DU PATRIMOINE NATUREL**

Dans un but de protection des espaces naturels, les pouvoirs publics ont mis en place différents outils juridiques tels que les sites Natura 2000, les réserves naturelles, les espaces naturels sensibles (ENS)... Tous ces outils de protection sont à prendre en considération dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme et donc dans le cadre d'un PLU.

On recense sur la commune de Saint-Josse les périmètres de protection suivants :

FR3100491 « Landes, mares et bois acides du plateau de Sorrus/St Josse, prairies alluviales et Bois tourbeux en aval de Montreuil » ;

FR3110083 « Marais de Balançon » ;

## **Inventaires de type ZNIEFF**

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

*Une modernisation nationale (mise à jour et harmonisation de la méthode de réalisation de cet inventaire) a été lancée en 1996 afin d'améliorer l'état des connaissances, d'homogénéiser les critères d'identification des ZNIEFF et de faciliter la diffusion de leur contenu. Elle est à ce jour terminée au niveau du Nord-Pas-de-Calais.*

Sur la commune de Saint-Josse, on recense :

ZNIEFF de type I n°104-07 "Landes et Bois de Saint-Josse" ;  
ZNIEFF de type I n°058 "Marais de Cucq-Villiers" ;  
ZNIEFF de type I n°104-6 "Prairies humides de Visemarest".  
ZNIEFF de type I n°233 "Prairies humides péri-urbaines de Cucq" ;  
ZNIEFF de type I n°234 "Prairies humides de la Grande Tringue".  
ZNIEFF de type I n°057 "Marais de Balançon" ;  
ZNIEFF de type II n°104 "La Basse Vallée de la Canche et ses versants en aval d'Hesdin" ;

## **Autres périmètres d'inventaires**

Une Zone d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux (intitulée « Marais de Balançon et de Villiers »)

est également mentionnée sur le territoire de la commune de Saint-Josse.

### **2.1.1.2.2.. OUTILS DE PROTECTION DES PAYSAGES**

A noter la présence d'un Site Inscrit sur le territoire de la commune : Marais Arrière littoraux (Airon-St Vaast, Airon-Notre-Dame, Merlimont, St-Aubin, St-Josse), codifié 62 SI 16. L'inscription concerne les Monuments naturels et sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

Aucun Site Classé n'est recensé sur le territoire de la commune de Saint-Josse.

### **2.1.1.2.3. PLACE DE LA COMMUNE DANS LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE**

La commune de Saint-Josse est un des maillons forts de la Trame verte et bleue régionale . En effet, les réservoirs de biodiversité , où se concentre la biodiversité régionale , sont vastes au sein du territoire et à proximité (correspondant notamment au système de marais dans la portion ouest du territoire et au-delà jusqu ' aux baies d' Authie au sud et de Canche au nord, et au plateau de Sorrus - St-Josse à l' est ).

Le réseau de corridors écologiques , qui relie les réservoirs de biodiversité entre eux (par l' intermédiaire également d'espaces naturels relais) et permet une dispersion de la faune e t de la flore régionale , est lui aussi dense au niveau de la commune. La liaison entre les marais et la baie de Canche au nord est ainsi à préserver / renforcer, de même que les liaisons existantes entre les massifs forestiers.

#### **Avis du C.E.**

*Il suffit de regarder la carte Annexe 33 intitulée « Périmètres de protection en faveur de l'environnement sur la commune de Saint-Josse », pour se rendre compte des contraintes qui pèsent sur l'élaboration du PLU. Il faut ajouter à cela le fait que la commune est classée en zone littorale et donc soumise sur l'ensemble de son territoire à loi Littoral.*

*Les marges de manœuvre de la municipalité sont extrêmement réduites.*

### **2.1.1.3.La situation sociodémographique de la population**

#### **2.1.1.3.1.. Evolution démographique**

La commune de Saint Josse compte 1 193 habitants en 2009 avec une densité moyenne de 56,5 habitants par km<sup>2</sup>.

La commune comptait 559 habitants en 1968, elle a donc connue une croissance importante entre 1968 et 2009. De 1968 à 1975, la commune connaît une croissance annuelle faible de 0,4%, puis une accentuation de 1975 à 1982 avec des taux de croissance qui atteignent 2,2% par an en moyenne entre 1975 et 1982 et même 3,9% entre 1982 et 1990. Depuis 1990, le taux de croissance annuel moyen s'est stabilisé: 1,3% entre 1990 et 1999 et 1,6% entre 1999 et 2009. La commune de Saint-Josse conserve donc un certain dynamisme.

L'évolution démographique de Saint-Josse s'explique donc par:

Une hausse du solde migratoire de 1968 à 1982 tandis que le solde migratoire reste négatif voire nul (taux de natalité croissant sur cette période mais taux de mortalité encore important) ce qui a entraîné une faible augmentation de la population

Une forte augmentation de la population entre 1982 à 1990 avec un taux de natalité élevé et un

Un solde migratoire important..

Depuis 1990, ralentissement: le taux de mortalité ainsi que le taux de natalité baissent et le solde migratoire reste positif mais diminue de manière importante. La population de Saint - Josse tend à se stabiliser.

### **, 2.1.1.3.2 Caractéristiques de la population.**

La population est jeune :

L'indice de jeunesse<sup>5</sup> de Saint-Josse est de 1.24 en 2009. Cela signifie que la part des habitants de moins de 20 ans est supérieure à celle des plus de 60 ans. Les personnes âgées sont donc minoritaire sur le territoire par rapport au nombre de jeunes de la commune.

Le taux d'occupation des logements

On remarque une baisse du taux d'occupation des logements<sup>6</sup> des logements qui est passé de 3.4 en 1968 à 2.6 en 2009.

Saint - Josse possède un taux d'occupation plus élevé que la moyenne intercommunale (2.2), départementale (2.4) et national (2.3).

L'évolution de la population active

En 2009, on compte 779 habitants de 15 à 64 ans, avec 72.6% d'actifs (soient 566 actifs) et 27.4% d'inactifs (soient 213 actifs).

Parmi les actifs, on compte 523 actifs ayant un emploi et 43 chômeurs, soit un taux de chômage au sens du recensement à 7.5% ce qui est faible comparé aux autres entités: CC Mer et Terres d'Opale (13%) et département (15%).

Le pôle d'emploi.

L'analyse de l'indicateur de concentration d'emploi révèle la présence d'un tissu d'activité faible sur le territoire. Pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur la zone, la ville recense 39.2 emplois en 2009. Cet indicateur est bien inférieur à la moyenne de la Communauté de communes Mer et Terres d'Opale qui a la capacité d'employer tout ses actifs (100.4) et inférieur à la moyenne départementale (91.2). Saint-Josse est déficitaire de 60.6 emplois par rapport au nombre d'actifs total de sa commune. Elle ne pourvoit pas au besoin d'emplois de tous ses actifs.

L'emploi sur le territoire communal

Alors que Saint-Josse fournit 207 emplois en 2009, elle n'en offre que 94 à ses propres habitants.

17.8% des habitants travaillent également dans la commune. On peut donc en déduire que la commune est avant tout un pôle résidentiel, ce qu'on appelle un « village dortoir ».

#### ***Avis du C.E.***

***Ces chiffres présentés dans le rapport , datent de 2009 pour les plus récents.***

***La situation a évolué négativement depuis 2009. La population vieillit plus vite que prévu, du fait d'un solde migratoire négatif éloignant les foyers les plus jeunes, et d'une diminution des naissances.***

***Le taux de natalité est passé de 12.5 ‰ pour la période 1999 à 2010 à 9.4 ‰ pour la période 2010 à 2015.***

**Le solde apparent des entrées/sorties est négatif (-0.9 %) pour la période 2010 à 2015.**

**La population de Saint-Josse s'établit à 1152 habitants au 1<sup>er</sup> Janvier 2015.**

**Les dernières études de l'INSEE calculant les projections pour l'année 2050 sont très pessimistes pour l'arrondissement de Montreuil.**

**Concernant les incidences sur le PLU et notamment sur la création de zones AU et sur les demandes de particuliers pour modifier le zonage de leurs parcelles en zone U, constructible, la pression devient moins grande. Il y a actuellement logements vacants sur le territoire de la commune.**

## **2.1.1.4. Effets de la réalisation envisagée.**

### **2.1.1.4.1. Le PADD**

Le plan d'aménagement et de développement durable élaboré dans le cadre de la démarche de plan local d'urbanisme fait apparaître pour 1<sup>er</sup> axe la mise en valeur des milieux naturels. Le PADD s'attache à une stricte application de la loi Littoral et sur le respect des zones naturelles définies par les documents d'urbanisme supra communaux et les inventaires des zones humides et naturelles. Des préconisations fortes à portée environnementales sont déclinées dans le PADD et reprises dans les orientations particulières d'aménagement.

Ainsi de larges coupures d'urbanisations permettront la circulation des espèces et des milieux dans les ZNIEFF2. Les zones natura 2000 sont confortées et les ZNIEFF de type 1 sont valorisées en favorisant une ouverture au public encadrée. Une protection forte des grands ensembles naturels et des corridors biologiques est affirmée, la découverte de ces milieux est encadrée. Les espaces de transition entre milieux naturels et milieux urbanisés sont mis en valeur.

Le respect des milieux naturels s'appuie également sur la prise en compte des risques naturels, principalement les risques liés à l'eau (inondations, crues, hausse du niveau de la mer, transgression marine) et au retrait / gonflement des argiles

#### **2.1.1.4.1.1. La mise en valeur des milieux naturels**

La préservation des milieux naturels est une priorité de la commune. Cet environnement remarquable constitue un des atouts majeurs du territoire. Il s'agit donc de trouver un équilibre entre le maintien de la faune et de la flore présentes et l'utilisation de cet atout comme l'un des piliers du développement communal.

Quatre entités principales sont identifiées :

- Le bois de Saint-Josse ;
- les Marais de Villers et de Balançon
- La zone inondable de la baie de la Canche
- Le mont de Berck

#### ***Première orientation : Favoriser une protection stricte de l'environnement ;***

Première action : Garantir la préservation stricte des espaces naturels identifiés

Seconde action : Favoriser la création de sites nouveaux et la pérennisation des écosystèmes

Troisième action : La poursuite d'une politique foncière volontariste

## **Seconde orientation : Ménager des espaces de transition**

Première action : Mettre en place une ouverture au public des espaces naturels patrimoniaux ;

Seconde action : Identifier les corridors biologiques et les coupures dans l'urbanisation ;

Troisième action : Travailler les espaces intermédiaires et la qualité des zones à urbaniser ;

Quatrième action : Préservation des perspectives espace urbanisé /milieu naturel ;

### **Avis du C.E.**

***Le PADD marque la volonté forte du pétitionnaire de préserver voire accroître la protection de l'environnement. Les deux premières orientations soulignent cette volonté.***

***Le volontarisme affiché dans le PADD devrait avoir une incidence positive sur l'environnement. La difficulté de l'exercice réside dans le fait de trouver un point d'équilibre satisfaisant entre les contraintes environnementales, économiques, et les intérêts de la population.***

***La réaction des agriculteurs, des habitants de certaines rues, de l'association écologiste montre que des aménagements sont nécessaires à la version initiale PLU pour répondre aux situations évoquées lors des permanences.***

### **2.1.1.4.1.2. Le développement des équipements et l'amélioration de la qualité de vie.**

La commune est un espace retro littoral au dynamisme affirmé, +0.85% de croissance entre 1999-2012. L'augmentation de population est continue depuis les années 60, doublement de la population en 40 ans mais n'a pas été suivie d'une augmentation notable des équipements et de l'activité. Il existe plusieurs raisons à cela :

l'éclatement sur les différents pôles de la commune ;

la proximité des pôles d'équipements littoraux ;

la reconversion des locaux commerciaux en habitation lors des cessations d'activités.

La croissance démographique s'est traduite en terme d'augmentation du nombre de logements d'autant plus intensément que le nombre de personnes par logement a baissé et que le nombre de résidences secondaires a augmenté.

## **Première orientation : L'activité artisanale et les équipements**

- Première action : Favoriser la dynamique commerciale ;
- Seconde action : Favoriser la création d'un lieu d'exception dans le centre bourg ;
- Troisième action : Le renforcement des équipements au centre-bourg.

## **Seconde orientation : Les déplacements**

- Première action : Prévoir la création d'un réseau de transport en commun ;
- Seconde action : Créer des cheminements doux fonctionnels.

## **Troisième orientation : Le développement des activités touristiques**

- Première action : Promouvoir un développement de tourisme familial ;

Seconde action : Créer des chemins de découverte du patrimoine de la commune ;

Troisième action : Développer des activités touristiques connexes.

#### **Avis du C.E.**

**La volonté affichée de la municipalité de redynamiser l'activité se heurte à la difficulté de créer de nouvelles zones : après le refus d'autoriser une zone 1AUE , c'est maintenant la zone 1AU A dont l'autorisation est soumise à condition . Cette dernière création est aussi contestée par l'Association de défense de l'environnement. Si l'autorité en charge du PLU ne parvient pas à justifier de la continuité urbaine , comme le demandent les services de l'état , son maintien risque d'être une source de recours .**

**Pourtant à la lumière de l'évolution prévisible de la population, si l'activité artisanale n'est pas favorisée , le déclin amorcé risque de se poursuivre .**

**Le fait de miser sur les activités touristiques liées à l'environnement risque de ne pas produire les effets escomptés car la proximité des plages, des stations balnéaires réputées et du port d'Etaples , portent ombrage au développement touristique espéré.**

**Concernant les transports , les infrastructures qui existent ne bénéficient pas à la commune. La sortie de l'A16 se situe à Etaples , et les trains circulant sur la ligne Longueau / Boulogne s'arrêtent à Rang du Fliers. Il n'est pas prévu de modification dans un proche avenir , si ce n'est la suppression d'un passage à niveau qui risque de créer des désagréments aux habitants de la commune.**

#### **2.1.1.4.1.3.L'aménagement urbain et l'organisation de la ville.**

Il s'agit ici de trouver « le juste milieu » pour un aménagement réfléchi du territoire. En effet, la commune ne peut être figée en l'état, son dynamisme passe par un accueil de nouvelle population (afin d'engendrer un renouvellement des habitants en place, un dynamisme des équipements, de lutter contre le vieillissement.. .). Ce développement nécessaire à la viabilité de la commune doit cependant être contrôlé et se faire en respect des éléments naturels qui en font la richesse et en fondent l'attractivité touristique. Les zones de compromis sont donc minimales et doivent être traitées avec soin.

#### **Première orientation : Repenser les rapports entre le bourg,, les villages et les hameaux.**

Première action ; Reconfigurer le tissu urbain existant des villages.

Seconde action : Limiter le développement des hameaux .

#### **Seconde orientation : Favoriser des extensions urbaines de qualité environnementale et paysagère.**

Première action ; Supprimer le développement linéaire ;

Seconde action : respecter les corridors biologiques ;

Troisième action : Respecter les perspectives paysagères.

#### **Troisième orientation : Favoriser des extensions urbaines vivables et équitables ;**

Première action ; Des extensions compactes ;

Seconde action :Des extensions denses;

Troisième action : Des extensions solidaires.

#### **Quatrième orientation : Structure les équipements et l'activité afin d'améliorer la qualité de vie**

Première action ;Implanter des nouveaux équipements et/ou renforcer leur rayonnement;

Seconde action :Une place plus importante laissée aux piétons;

Troisième action : Une réorganisation de l'architecture du bourg ;

Quatrième orientation :Déplacer le pôle sportif.

**Avis du C.E.**

***L'un des points positifs dans ces perspectives de développement , réside dans la diminution de la croissance de la consommation de l'espace agricole :4.03 ha sont nécessaires à la réalisation de ces projets . Sur la période de 22 ans qui est prévue pour achever ces projets, cela correspond à une augmentation de la consommation de 0.18 ha/ an ( contre 2.22 ha /an pour la période 1998/2009). Le respect de cet objectif fixé par la loi est à noter au crédit du pétitionnaire.***

***La volonté de diversifier l'habitat en accroissant le parc locatif semble également positif . Il conviendrait néanmoins s'assurer de l'existence de la demande.***

## 2.1.2 Les conclusions liées à l'analyse des observations du public

Les questions et observations peuvent être organisées en 10 rubriques :

1. *La demande de modification de zonage (par rapport à sa situation personnelle.)*
2. *La demande de modification de zonage .*
3. *La zone 1AU se trouve à un endroit inapproprié.*
4. *Les demandes de modification du zonage N ou NI en A.*
5. *Les demandes de modification du règlement.*
6. *Les demandes de transformation des bâtiments.*
7. *Les demandes d'installation ou de remplacement de logements mobiles en zone NI.*
8. *Les demandes d'autorisation de construction sur sa parcelle.*
9. *Problèmes de liaison ( informatique )*

### Avis du C.E.

***Les observations ont été nombreuses (48 au total). La participation aux permanences a été forte lors des quatre premières demi-journées, et exceptionnelle lors de la dernière (20).***

***Cette participation s'explique par l'inquiétude qui s'est emparée de la population. Beaucoup de gens sont venus s'informer de leur situation personnelle sans pour autant porter d'observation autre que l'objet de leur visite.***

***Quatre personnes sont venues à deux reprises, soit pour compléter leur information soit pour joindre un courrier à leurs observations.***

***La nature des questions évoquées semble montrer que la communication en amont de la procédure d'enquête n'a pas réellement fonctionné .Il faut préciser que la réunion d'information mentionnée dans le dossier remonte au 01<sup>er</sup> septembre 2011. Le numéro de la « Gazette Judocienne » présentant le PADD, a été distribué dans les boîtes aux lettres au dernier trimestre de l'année 2011.***

***Beaucoup de gens ignoraient également que la version précédente du PLU avait été annulée par M. le Préfet.***

***Enfin , sans le résumé non technique , il n'était pas évident de s'approprier les documents mis en consultation.***

***La plan de zonage à l'échelle 1/7500<sup>e</sup>, et le règlement du PLU ont été les deux documents qui ont été les plus utilisés lors de ces permanences.***

***L'écrasante majorité des observations est relative à la situation personnelle des habitants de la commune.***

***Parmi les observations j'avoue avoir été surpris de celles de Monsieur le Maire .qui a participé à la réunion du Conseil Communautaire de la CA2BMdu 14 Décembre 2017, ayant pour objet l'arrêt du PLU de la commune de Saint-Josse et le bilan de la concertation. Ces deux documents ont été approuvés à l'unanimité.***

*A cela il convient d'ajouter la contribution de l'Association GDEAM, qui est parvenue hors délais, et qui fait l'objet d'un traitement hors procédure. Elle contient observations.*

1. Sur l'extension de l'urbanisation ( Zones 1AUA et zone UE )
2. Vignelage de la zone N dans les Bas-Champs en zone NI.
3. La zone A enclavée en NI dans le vallon bocager humide ;
- 4 . Le classement des espaces boisés .
5. L'enclassement des zones N,NI et A à Villiers.
- 6.La limite entre N et NI n'apparaît pas rationnelle dans les Bas-Champs ;
7. Bande N le long de la route départementale.
8. Protection des haies et des arbres épars.
- 9.Espaces proches du rivage.
- 10 ;Les possibilités de construction et d'aménagement au nord de Villiers

**Avis du C.E.**

*Inversement aux observations du public , la contribution du GDEAM est de portée générale et ne concerne pas d'intérêt particulier.*

*C'est la défense de l'environnement avec une stricte application de la loi Littoral qui est sous-jacente à toutes les remarques.*

*Cette défense de l'environnement , si louable soit-elle , ne saurait s'entendre en faisant abstraction des habitants du village et de leurs intérêts.*

**2.1.2.1. La demande de modification de zonage (par rapport à sa situation personnelle.)**

Les observations relatives à cette question relèvent de quatre catégories :

La première concerne les demandes de modification de zonage aux limites cadastrales ;

La seconde relève manifestement d'une erreur de positionnement de la zone concernée.

La troisième relève de l'extension de la zone NI aux anciennes zones N du POS.

La quatrième regroupe les demandes visant à rendre constructibles les terrains qui ne l'étaient pas forcément jusque là.

**Avis du C.E.**

*La première catégorie d'observations me semble recevable dans la mesure elle participe à la cohérence entre le plan de zonage et le plan cadastral. D'un point de vue purement quantitatif ces modifications ne représentent pas une grande superficie.*

**La seconde catégorie devrait être prise en compte dans la mesure où l'erreur est manifeste . Zonage Ne ne correspondant pas à la parcelle où se déroule l'activité . Zonage inapproprié à l'activité de la société de service en question.**

**La troisième catégorie est celle qui réunit le plus d'observations. Les habitants de trois rues de la commune, Avenue de Merlimont, chemin des Wassines et chemin du marais, voient leurs habitations classées en zone NI ; Il faut y ajouter celle d'une personne habitant à la lisière du communal du Molinel.**

**L'article N2 du règlement ne prévoit pas expressément que la reconstruction à l'identique est possible en cas de sinistre. Bien entendu cette disposition porte un préjudice important aux propriétaires.**

**Deux possibilités s'offrent aux responsables de la CA2BM :**

**Modifier le zonage NI en N . La jurisprudence a progressivement dégagé des critères permettant de qualifier un espace de remarquable ou sens de l'article L121- 23 du code de l'urbanisme.**

**Tout d 'abord , la qualification d'espaces remarquables ne devant s' appliquer qu'aux espaces naturels les plus remarquables , les zone urbanisées ou altérées par l'activité humaine ne peuvent être qualifiées d'espaces remarquables et caractéristiques ou titre de l'article L. 146-6 fCE. 29 juin 1998. n ° 1602561.**

**Modifier l'article N2 , en y ajoutant une mention autorisant la reconstruction à l'identique en cas de sinistre.. Ceci est rendu possible par les exceptions énoncées à l'article R 121-5 du code de l'urbanisme :**

**L'article L. 111 15 du code de l'urbanisme dispose que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement , dès lors qu 'il a été régulièrement édifié.**

**La troisième catégorie regroupe des demandes de modification de zonage pour rendre des terrains constructibles . La plupart n'est pas recevable : le terrain n'a jamais été constructible , un document de la Fondation du Patrimoine contredit la demande formulée, le zonage N est justifié ....**

**Par ailleurs, compte tenu de l'évolution prévisible de la population dans les années à venir et le potentiel de logements inoccupés actuellement il n'y a pas lieu d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.**

### **2.1.2.2. La demande de modification de zonage 2.1.2.3.La position de la zone 1 AU.**

Trois observations sont relatives à ce point :

Deux concernent l'emplacement de la zone 1AU : la nature du terrain ne permettrait selon ces personnes de construire sereinement à cet emplacement. La chambre d'agriculture pense que l'emplacement n'est pas judicieusement choisi , car il crée une dent creuse agricole difficilement exploitable.

L'emplacement de l'antenne relais mériterait un zonage particulier.

#### **Avis du C.E**

**La nature du terrain n'est pas sans poser de problème . La couche argileuse s'est morcelée à certains endroits, laissant la couche de sable affleurer et créer ainsi des zones instables , gorgées d'eau en cas de pluie excessive. La pente importante favorise le ruissellement.**

**Pourtant c'est la seule zone disponible de cette taille permettant de densifier le centre bourg, selon le souhait de M. le Maire.**

**Des solutions techniques existent pour permettre de réaliser ce projet immobilier.**

**La question du positionnement de l'antenne relais soulevée par M. le Maire mérite réflexion. Il est regrettable qu'il n'ait pas évoqué cette question au paravant.**

#### **2.1.2.4. Les demandes de modification du zonage N ou NI en A.**

Il s'agit ici des agriculteurs qui souhaitent que la zone A soit étendue autour ou à proximité de leurs exploitations . Cette demande a été relayée par la chambre d'agriculture qui déplore cette situation et a rendu un avis défavorable en patrie à cause de ces situations.

##### **Avis du C.E.**

*Dans la délibération relative à l'arrêt du PLU et du bilan de la concertation prise par le Conseil communautaire le 14 décembre 2017, il est fait état de la réunion du 13 mai 2014 durant laquelle des remarques ont été formulées par les agriculteurs sur les possibilités d'extension des exploitations, avec prise en compte du Laby parc. Malheureusement , il n'y a aucune trace de ces questions, ni des réponses qui ont été apportées.*

*Devant les remarques des agriculteurs et de la chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais les techniciennes du service urbanisme de la CA2BM ont repris contact avec les exploitants agricoles afin de formaliser leurs demandes et d'essayer d'y répondre .*

*Des propositions ont été faites à chacun. Elles figurent au mémoire en réponse . Annexe N 34. La plupart de ces demandes est légitime et mérite une réponse favorable.*

#### **2.1.2.5. Les demandes de modification du règlement.**

Quatre demandes figurent à ce chapitre.

Celle relative à la modification de l'article N2 du règlement a déjà été traitée.

Deux autres concernent l'article UB6 . Il s'agirait de supprimer la notion d'alignement de la façade à 30 m maximum de la limite de la route.

Une dernière demande la modification des articles UE6 et UE7

##### **Avis du C.E.**

*La modification de l'article UB 6 a pour objectif d'utiliser toute la superficie du terrain pour construire une ou deux maisons.*

*Dans le cas de l'une des observations, dont la parcelle est assimilée à une dent creuse, l'alignement peut se faire sur l'une des deux constructions voisines la plus proche de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte. La modification de l'article UE 6 et de l'article UE7 est de prendre en considération les habitations particulières de cette zone mixte correspondant à l'implantation d'activités et d'habitat en entrée de ville.*

*Elle aurait aussi l'avantage de mettre en cohérence le règlement de cette zone avec le cadastre.*

#### **2.1.2.6. Les demandes de transformation des bâtiments**

Une observation relative à la transformation de grange en habitation en zone N a été déposée . Cette grange est répertoriée en tant que patrimoine privé de qualité.

##### **Avis du C.E.**

*Si cette possibilité de changement de destination existe pour les bâtiments en zone A présentant un intérêt patrimonial ou architectural, rien n'est prévu pour les bâtiments classés en zone N. Ajouter cette possibilité au règlement de la zone N, en autorisant les travaux qui misent à ,une mise en valeur du patrimoine.*

### **2.1.2.7. Les demandes d'installation ou de remplacement de logements mobiles en zone NI.**

Deux demandes concernent ce domaine.

La première, celle relative à l'implantation de roulotte pour augmenter les capacités d'hébergement de la société qui exploite les gîtes des étangs des Couartes.

La seconde demande concerne le remplacement d'un mobil home en zone NI

*Avis du C.E.*

*Il semble que l'erreur de positionnement de la zone Ne soit avérée . Dans ce cas le règlement de cette zone autorise l'extension et la création de bâtiments à usage d'activités dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol dans la limite de 6m de hauteur maximale au faîtage.*

*La seconde demande ,ne semble pas recevable dans la mesure où aucune construction n'est autorisée en zone NI. L'ancien mobil-home n'avait déjà aucune existence légale.*

### **2.1.2.8. Les demandes d'autorisation de construction sur sa parcelle.**

Ces demandes sont assorties ou pas de demandes de modification de zonage.

*Avis du C.E.*

*Si d'un point de vue personnel ces demandes peuvent se comprendre, car il s'agit souvent d'histoires de vie , du point de vue de la logique du PLU développée dans le PADD, elles ne peuvent s'entendre.*

*Elles vont très souvent à l'encontre de ce qui est recherché en matière d'urbanisme :*

- *Limiter la consommation de terres agricoles ou naturelles ;*
- *Reconfigurer le tissu urbain existant de villages ;*
- *Limiter le développement des hameaux ;*
- *Supprimer le développement linéaire ;*
- *Respecter les corridors biologiques*
- *Construire des extensions denses et compactes.*

*On peut légitimement se demander si la communication entre les décideurs et les habitants est bien passée.*

*Là encore il aurait été intéressant d'avoir le compte-rendu de la réunion du 01<sup>er</sup> septembre 2011.*

### **2.1.2.9 Problèmes de liaison ( informatique )**

Deux observations concernent ce point.

La première émane de Maître BALAY , qui déclare n'avoir pu accéder au dossier dématérialisé le Mercredi 18 Juillet à 19.00h.

La seconde remarque émane de l'association GDEAM qui déplore ne pouvoir transmettre de pièces jointes à l'observation.

*Avis du C.E.*

*Concernant la première observation , il convient de préciser qu'il ne s'agit pas du site de la préfecture qui aurait rencontré un problème technique, mais celui de la CA2BM, comme le montre la capture d'écran .*

*J'avis avant le début de l'enquête émis des réserves sur système mis en place avec le concours de la préfecture. Le commissaire-enquêteur ne peut imposer le recours à un prestataire extérieur lorsque l'Autorité Organisatrice n'est pas en mesure de gérer seule le site informatique.*

*Il n'y a pas eu d'autre remarque concernant ce type de dysfonctionnement .*

*Par ailleurs , dans la mesure où ce problème a été signalé le dernier jour de l'enquête , même si il avait voulu prolonger l'enquête , le commissaire-enquêteur n'en avait plus matériellement le temps.*

*Lors de la permanence de 20 juillet , je me suis connecté au site sans aucune difficulté devant ces personnes , qui ont admis qu'il n'y avait plus de problème.*

*Concernant la seconde observation , il n'est écrit nulle part que l'autorité Organisatrice à qui il incombe de mettre en place une adresse dédiée doit concevoir un système qui accepte les pièces jointes.*

*Le fait que le commissaire-enquêteur ait répondu à l'association par retour de mail , moins d'une heure après , l'autorisant à envoyer , à titre exceptionnel les observations sur son adresse personnelle aurait dû régler la question.*

*Il est regrettable qu'un acteur local aussi important prenne des libertés avec les règles du code de l'environnement qui régissent cette enquête.*

### **2.1.2.10 La contribution du GDEAM.**

**Avis du C.E.**

*Cette contribution est parvenue hors délai, par des moyens non prévus par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique du 25 Mai 2018 émanant du président de la communauté d'agglomération.*

*Cette contribution est entièrement axée sur la défense de l'environnement en demandant une stricte application de la loi Littoral.*

*C'est à ce titre qu'elle conteste la création de la zone 1AU A . Si l'argumentaire est différent , cette observation rejoint la clarification demandée par les services de l'état. L'OAP demandée par la préfecture reprenant les principes généraux d'intégration paysagère sera produite.*

*Les remarques concernant les zonages ont pour objectif d'accroître la superficie de la zone N ou NI. Ces remarques vont à l'encontre de celles des habitants dont les maisons sont situées en zone NI ( qui n'autorise pas la reconstruction en cas de sinistre.)*

*Concernant les espaces boisés, il est vrai qu'une explication claire sur les critères qui ont prévalu au classement serait nécessaire .Le projet de PLU reprend comme espaces boisés classés les espaces boisés et les parcs les plus significatifs de la commune afin de préserver au mieux ces espaces. (rapport de présentation indique p 227) Cette délimitation a été vue avec le conservatoire du littoral qui a la gestion de certains sites.*

*Des précisions ont été aussi demandées par l'Autorité environnementale. Les critères définis permettront sans doute de comprendre pourquoi tel espace boisé n'a pas été classé.*

## **2.1.3. Les conclusions liées au mémoire en réponse du pétitionnaire**

**Annexe N°50**

Le mémoire en réponse a été reçu le Mardi 07 Août 2018.  
La totalité des questions, hormis la dernière, a été traitée.

### **2.1.3.1. La demande de modification de zonage (par rapport à sa situation personnelle.)**

*Les observations relatives à cette question relèvent de quatre catégories :*

*La première concerne les demandes de modification de zonage aux limites cadastrales ; Les demandes ont été refusées au motif que les parcelles concernées se situaient en zone NI et appartenaient de ce fait à une zone d'intérêt remarquable . Le zonage s'étend en profondeur sur une distance moyenne de 50m adaptée selon le contexte local.*

*Idem pour les demandes en zone UB qui s'étend en profondeur sur une distance moyenne de 50m adaptée selon le contexte local et surtout les richesses environnementales à préserver. Il est donc être difficile de répondre favorablement à ces demandes sans remettre en cause toutes les profondeurs des zones urbaines ; sachant que cela a une incidence sur le décompte foncier.*

*La seconde relève manifestement d'une erreur de positionnement de la zone concernée.*

*Les deux erreurs ont été effectivement constatées et seront rectifiées.*

*La zone Ne sera repositionnée et permettra donc l'installation d'un bâtiment de 50 m2  
L'Avis favorable pour un classement en zone UB des parcelles sur lesquelles se trouve l'entreprise de restauration a été donné, ce qui permettra au futur propriétaire d'effectuer les travaux d'agrandissement.*

*La troisième relève de l'extension de la zone NI aux anciennes zones N du POS.*

*Les habitations isolées situées en zone naturelle sont classées en zone N dans le présent document. Ces terrains ont été anthropisés et ne peuvent être considérés comme étant des ENR au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme (cour administrative d'appel de Nancy, 21 mars 1996, Assoc Hardelot Opale Environnement, n° 933NC00831).*

*De plus concernant la possibilité de reconstruire après sinistre sera ajoutée au règlement de la zone NI à l'instar de ce qui figure en zone A.*

*La quatrième regroupe les demandes visant à rendre constructibles les terrains qui ne l'étaient pas forcément jusque là.*

*Il s'agissait de demandes qui ne pouvaient être satisfaites dans la mesure où elles contrevenaient aux principes de la loi littoral.*

*Le bilan concernant ces observations est positif et traduit la volonté du pétitionnaire de prendre en compte les souhaits de la population dans la mesure où les modifications restent compatibles avec la loi et les principes affichés dans le PADD.*

### **2.1.3.2. La demande de modification de zonage**

*Le positionnement de la zone 1 AU était contesté du fait de la nature du sol.  
La localisation de la zone 1AU a été débattue en conseil municipal avant d'être traduite au plan de zonage. Dans le respect de la législation en vigueur, et dans le but d'un renforcement du centre bourg, le site a fait l'objet d'une étude de faisabilité par un aménageur. L'intérêt est de relier les 2 chemins et ainsi conforter les zones UA (centre-bourg) et UB.*

**Le terrain présente une topographie et les eaux de ruissèlement seront gérées, à terme, au point le plus bas, par une zone de tamponnement (bassin...)**

**Les parcelles décrites par monsieur Flahaut feront l'objet d'une deuxième phase d'aménagement (cf OAP), non prévue dans ce présent PLU.**

**La zone 1AU est concernée par l'aléa faible de retrait/gonflement des argiles tout comme une grande partie du territoire.**

**Il est précisé au chapitre 1 de la zone 1AU " qu'il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée"..**

**La demande de Monsieur le Maire afin d'attribuer un zonage particulier à l'antenne relais, n'a pas été retenue, le document d'urbanisme n'ayant pas vocation à faire figurer les installations de téléphonie sur le plan de zonage.**

**Au regard des objectifs du PADD , la localisation de la zone 1 AU semble tout à fait justifiée. Les alternatives proposées auraient eu pour effet un étalement urbain non souhaité et une consommation de terrains agricoles ou naturels superflus.**

### **2.1.3.3. Les demandes de modification du zonage N ou NI en A.**

**Les demandes des exploitants agricoles ont été prises en considération lorsqu'elles ont été relayées par la chambre d'agriculture.**

**Les nouvelles demandes , création d'une fumière ou classement en zone N des parcelles autour de la ferme du Lot, n'ont pas été retenues .**

**Les propositions faites aux agriculteurs sont de nature à leur permettre d'envisager un développement de leur activité sans porter préjudice à l'environnement. Le détail de ces propositions se trouve en annexe N° 51 p 227**

### **2.1.3.4. Les demandes de modification du règlement.**

**Les propositions de modification du règlement ont été plus nombreuses que celles demandées par le public :**

**A la suite des l'observation de Mme FLIPO , qui souhaite transformer une grange repérée comme pouvant changer de destination , mais située en zone N, et de M. GUIOT, qui se trouve dans le même cas, il est proposé d'ajouter au règlement cette possibilité reprise de la zone A afin de permettre l'aménagement de la dite grange.**

**Concernant l'observation de Mme Flahaut l'article UE 2 dispose que seules les évolutions, réhabilitations et constructions de bâtiments annexes des maisons d'habitations existantes sont autorisées. A l'article UE6, il est précisé que l'implantation doit observer un retrait de 10m par rapport à l'axe de la RD143.**

**Il est proposé d'ajouter à l'article UE 6 une disposition particulière pour les habitations permises à l'article 2, en reprenant la même écriture que dans la zone UB, à savoir :**

**Soit à l'alignement de la voie ;**

**Soit avec un recul d'au moins trois mètres par rapport à l'alignement public et jusqu'à trente mètres mesuré à l'alignement ;**

**On préférera un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës , ce même si celui-ci est à moins de trente mètres.**

**L'article N2 sera modifié et permettra la reconstruction à l'identique après sinistre.**

**L'observation du commissaire enquêteur relative aux huttes de chasse fera l'objet d'une mention portée au règlement.**

**Concernant la modification de l'article UB6 , elle n'est pas retenue mais les constructions en second rideau ou dans les dents creuses permettant de réduire l'étalement urbain, à l'instar des constructions dans les dents creuses, une dérogation pour les constructions en second rideau pourrait être mise en œuvre.**

**Ces modifications sont de nature à répondre favorablement aux demandes de la population tout en préservant les objectifs du PADD.**

#### **2.1.3.5. Les demandes de transformation des bâtiments.**

**La proposition d'inscrire au règlement de la zone N la possibilité qui existe déjà pour la zone A de changer la destination de certains bâtiments présentant un intérêt patrimonial est de nature à permettre à certains propriétaires de mener à bien leur projet.  
L'article A2-5 encadre précisément ces modifications et contient toute dérive.**

#### **2.1.3.6. Les demandes d'installation ou de remplacement de logements mobiles en zone NI.**

**Le caractère inconstructible de la zone NI est rappelé et ne connaît pas d'exception.**

#### **2.1.3.7.. Les demandes d'autorisation de construction sur sa parcelle.**

**Il s'agit de parcelles classées en zone NI pour lesquelles leurs propriétaires souhaitent un changement de zonage afin de les rendre constructibles.  
L'argumentaire utilisé se rapporte à loi Littoral :la parcelle se situe en zone NI. Elle se situe en ZNIEFF de type 2 (118 et 119 partie).Les parcelles sont en discontinuité de l'urbanisation. Les besoins en logements sont satisfaits dans l'enveloppe urbaine. L'aménagement créerait une extension linéaire.**

#### **2.1.3.8 Problèmes de liaison ( informatique)**

**Ces observations ne sont que partiellement traitées dans le mémoire en réponse.  
Seule l'observation du GDEAM a été justifiée par le pétitionnaire.**

**« Les pièces jointes ont été transmises à la préfecture le 20 juillet 2018 à 19h37 (3 PJ) sur une adresse mail de la préfecture étant donné que l'onglet réagir à cet article ne permet pas de joindre des fichiers.**

**Les documents ont été transmis au commissaire enquêteur le 23 juillet à 15h32.**

**Les remarques du GDEAM seront traitées par la communauté d'agglomération des deux Baies en Montreuillois dans le présent mémoire. »**

**L'utilisation d'une adresse mail de la préfecture utilisée pour la transmission des pièces qui ne figure pas à l'article 7 de l'Arrêté portant organisation de l'enquête publique et constitue une inégalité de traitement.**

**Il appartient au commissaire-enquêteur de juger de l'opportunité de prendre en considération cette contribution.**

### **2.1.3.9 . Les réponses à la contribution du GDEAM (Annexe N°52)**

#### **I. Extension de l'urbanisation au sens de la Loi Littoral**

Concernant les 2 zones d'urbanisations créées, 1 AU (mixte) et 1Aua (activités), l'association soulève le fait que pour construire en continuité, le seul fait de la présence d'un tissu urbain n'est pas suffisante. Il est nécessaire que celui-ci soit suffisamment dense pour être assimilable à une agglomération ou un village. La zone d'urbanisation 1AU en périphérie du village (centre-bourg) n'est pas remise en cause contrairement à la zone 1AUa et la zone UE au niveau de Capelle.

Un rappel des principes régissant la notion de continuité de l'urbanisation est nécessaire (A) afin de préciser en quoi le projet de Saint Josse (zone AUa) entre dans ce cadre (B).

En reprenant les jurisprudences établies pour des cas similaires, en arguant du fait que la zone UE est considérée comme étant dans l'enveloppe urbaine. Il ne s'agit en aucun cas d'une extension., que le seul développement effectué consiste en une extension mesurée de la zone UE mixte (habitat et activités), via une zone 1AUA (à vocation artisanale), que cette extension est très modeste, elle représente 1.2 ha sur les 2109 Ha communaux et qu'il s'agit de compléter l'offre en continuité immédiate de l'urbanisation sur un site dégradé., le pétitionnaire considère que , la zone 1Aua de Capelle est une zone qui se caractérise par une densité significative de constructions constituée par plus d'une centaine de bâtiments organisés ou l'urbanisation n'est pas diffuse.

#### **Avis du CE**

***Les arguments avancés par la CA2BM , pour justifier le développement de la zone UE par la création d'une zone 1 AUA sont tout à fait recevables.***

***Par ailleurs, à la demande des services de la préfecture, une OAP reprenant les principes généraux d'intégration paysagère sera produite.***

#### **II. Zones N dans les bas-Champs**

L'association souhaite obtenir des explications quant à la mise en place de zonages particuliers qui échappent au zonage NI ainsi que leur dimension.

Les habitations isolées situées en zone naturelle sont classées en zone N dans le présent document. Ces terrains ont été anthropisés et ne peuvent être considérés comme étant des ENR au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme (cour administrative d'appel de Nancy, 21 mars 1996, Assoc Hardelot Opale Environnement, n° 933NC00831).

Les possibilités de construire ne figurent pas uniquement au plan de zonage. Le règlement graphique (plan de zonage) se conjugue avec le règlement écrit.

Le pastillage N mis en œuvre au niveau de l'habitat diffus ne s'est pas calé sur le parcellaire.

#### **Avis du CE**

***Le classement en zone N des habitations situées en NI est très important aux yeux des habitants, qui sans cette disposition ne pourraient pas reconstruire en cas de sinistre .***

### ***III Zone A enclavée en NI***

Le GDEAM précise que le zonage A n'a d'autre but que de permettre des extensions de l'urbanisation agricole. Le site mentionné est situé dans un contexte naturel et paysager sensible. Il est demandé les outils mis en œuvre pour maîtriser la conservation de l'intégrité paysagère du vallon.

Il est rappelé que le prisme de préservation environnemental a prévalu dans le présent document. Le zonage A a été réduit au maximum. Seuls les sièges d'exploitations sont maintenus en zone A, les cultures quant à elles ont été classées en NI en présence de ZNIEFF de type 1...

Il est rappelé que les projets de construction doivent se conformer également aux autres législations.

La préservation de ces espaces passe entre autre par des mesures d'intégration architecturales et paysagères (cf article A11 du règlement du PLU).

A cela s'ajoute les illustrations figurant en annexe du PLU, page 82 et 83.

### ***IV. Espaces Boisés classés.***

L'association sollicite le classement en EBC des propriétés du « Communal de Saint Josse ».

Ces parcelles n'ont pas été classées en EBC suite au passage en commission du premier arrêt, à la demande du conservatoire des espaces naturels.

Ces terrains sont soumis au respect un plan de gestion en raison de leur qualité, il n'y a donc pas lieu d'appliquer un EBC sur ceux-ci. De plus, il s'agit d'un milieu ouvert.

Par ailleurs, le terrain est situé en zone NL correspondant aux espaces naturels remarquables.

### ***V. zonage N, NL et A à Villiers.***

3 zonages se partagent un petit espace à Villiers. Souhait de connaître le raisonnement.

Le zonage NI correspond aux espaces naturels remarquables au sens de la Loi Littoral. Le rapport de présentation explicite le choix de ce qui est qualifié d'ENR :

-ZNIEFF de type 1

-Sites Natura 2000

-ZICO

-ZNIEFF de type 2 et PPRNL et/ou PPRI.

Les unités paysagères n'ont pas prévalu dans la délimitation du zonage. Le zonage pourra être adapté, s'il y a lieu d'apporter des ajustements.

Cette même explication prévaut pour les observations relatives aux Bas-Chalps et pour le Moulinel. Point VI

## ***VII Zone N le long de la RD***

Souhait de production d'un argumentaire quant à la présence d'une bande N au niveau de la voie.

Le zonage NL s'est calé sur la ZNIEFF de type 1. La voie a été exclue en raison du périmètre de la ZNIEFF

## ***VIII. Protection des haies et des arbres épars***

Incompréhension quant à la méthode utilisée pour la protection des haies et arbres épars, l'ensemble n'étant pas repris (pas de cohérence paysagère).

La base utilisée est celle produite par la région.

Elle est issue d'une photo-interprétation des missions aériennes réalisées au moment du diagnostic du PLU.

L'exploitation d'une base plus récente et plus complète sera réalisée dans le cadre du PLUI de la CA2BM.

L'ensemble de ces terrains est toutefois préservé du seul fait du classement en NI.

## ***IX Espaces proches du rivage***

La délimitation des EPR s'est effectuée à partir du Pont SNCF, l'association demande à modifier ce tracé.

Je vous invite à consulter les fiches produites par le ministère qui vient préciser les critères d'appréciation des espaces proches du rivage.

Il en ressort la notion de co-visibilité.

Il y a une rupture entre l'espace situé à l'Ouest et ceux à l'Est de la voie ferrée. Il n'y a pas de co-visibilité. La partie située à l'Ouest ne correspond pas à la notion d'EPR.

Par ailleurs, je tiens à préciser que la délimitation a été revue entre le premier et le second arrêt sur demande des services de l'Etat (avis préfet).

Enfin, il est précisé que les terrains situés à l'Est sont situés en espaces naturels remarquables ainsi qu'en coupure d'urbanisation. Il n'y a pas d'enjeux à cet endroit.

## ***X Possibilités d'aménagement au Nord de Villiers***

L'association considère que la cohabitation entre le parc de loisirs et l'ICPE agricole n'est pas logique. Il regrette l'évolution de l'usine de méthanisation et des activités agricoles à cet endroit. Il est précisé qu'une OAP aurait pu être mise en œuvre.

Cf argumentaire du point III : zone A enclavée en NI

***Avis du C.E.***

***Le pétitionnaire a traité l'ensemble des questions posées par l'association. Les arguments paraissent recevables . Ils sont pour la plupart fondés sur les études réalisées lors de l'élaboration du document de présentation.***

#### **2.1.4.10 . Réponse aux PPA**

##### **2.1.4.10.1. Réponse aux services de la préfecture**

A la demande des services de l'état une OAP reprenant les principes généraux d'intégration paysagère de la zone 1 AU A sera produite.

Par ailleurs les remarques de la CDPENAF ont été prises en compte de la manière suivante :

Périmètre des exploitations agricoles : Des techniciens de la CA2BM ont rencontré les exploitants agricoles à l'issue de la présente commission. Des projets de zonage ont été travaillés en collaboration avec les exploitants au vu de leurs souhaits d'extension. Il est proposé de modifier le zonage à la marge selon les plans joints

Emplacement de la Zone 1AU: L'extension de l'urbanisation se limite à cette seule zone 1AU. Les possibilités d'implantation de cette zone d'extension étaient très limitées en raison de l'importance des zones de protection et d'inventaire .La CA2BM n'envisage pas de revenir sur l'implantation de la zone 1AUA

.STECAL: Concernant le STECAL du labyparc, il sera ajouté au rapport de présentation un plan présentant les activités en place afin de mieux comprendre le périmètre du STECAL.

Concernant le caractère limité du STECAL, il est proposé de redéfinir le périmètre dans le cadre de la mise à jour de la concertation agricole.

Hauteur: en zone N Article N10 : ajouter au minima que les annexes ne doivent pas mesurer plus de 3m au faitage conformément à la disposition du N2

##### **2.1.4.10.2 Réponse à la chambre d'Agriculture.**

La commune de Saint Josse est un territoire soumis aux dispositions de la Loi Littoral, en ce sens, l'ensemble des zones d'inventaires est de protections (ZNIEFF, site Natura 2000,...) sont présumées comme étant des espaces naturels remarquables (ENR). La traduction réglementaire est un classement en zone NI. Par principe, les sièges des exploitations agricoles ont été soit classés en zone urbaine, soit en zone Agricole selon leur localisation, dans l'enveloppe urbaine ou non. Les cultures quant à elles ont été classées en A ou en NI en fonction de sa situation vis-à-vis du contexte environnemental. Le classement en zone NI n'impacte pas l'utilisation du sol (la culture y est autorisée).

Les demandes des agriculteurs ont été traitées et les propositions qui leur ont été faites figurent en Annexe N°51

***Avis du C.E.***

***Les personnes concernées se sont effectivement déplacées aux permanences. Leurs observations figurent au registre. Les propositions que leur a faite la CA2BM leur ont été présentées à cette occasion. Les exploitants agricoles ont pris acte de ces modifications.***

## **2.1.4. La synthèse de l'argumentaire.**

### **2.1.4.1 Les faits recensés**

L'information préalable et la concertation ;

Les réactions de la population à l'impact du zonage sur leur habitation ;

Les réactions de la population à l'impact du règlement ;

Les réactions des exploitants agricoles à l'impact du zonage

La création d'une zone AU A

Le PLU et la loi Littoral ;

Les estimations des besoins et les perspectives de développement ;

La justification des orientations du projet communal

La justification du zonage et des dispositions réglementaires.

Les propositions d'aménagement en réponse aux observations du public

### **2.1.4.2 L'appréciation du public ou les éléments relevés par le commissaire-enquêteur**

#### **2.1.4.2.1 L'information préalable et la concertation.**

Le dossier remis par la CA2BM qui contient les documents relatifs à la concertation n'apporte aucun élément tangible sur les effets de cette concertation. Il contient :

La gazette Judocienne , (N° du 4 ème trimestre 2011) consacrée à la présentation du PADD. Elle est destinée à compléter la réunion d'information qui s'est tenue le 01<sup>er</sup> Septembre 2011 à 18.30h.. ;

L'annonce de la réunion sur le site informatique ;

Le Power-point de la réunion d'information qui comporte 61 diapositives.

La copie du Cahier de concertation ouvert le 01<sup>er</sup> Novembre 2009 , qui ne comporte aucune observation.

#### ***Avis du C.E.***

***La taille de la commune , les relations que les habitants entretiennent avec la mairie, favorisent les échanges oraux entre les élus et leurs administrés.***

***C'est sans doute pour cette raison qu'il n'y a pas eu de formalisation des échanges, bien que la délibération tirant le bilan de la concertation adoptée à l'unanimité par les élus du conseil communautaire de la CA2BM comporte les éléments suivants :***

**« Conformément à l' article R.153-3 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire qui arrête le projet du PLU, peut simultanément titrer le bilan de la concertation en application de l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme;**

**Considérant que la délibération de prescription a défini les modalités de concertation suivantes :**

- **affichage : affichage sur les panneaux d'affichage extérieurs de la mairie des différentes étapes de la révision du POS en PLU; le diagnostic; le PADD; le cas échéant les OAP; le rapport de présentation, le règlement, et les annexes ;**
- **organisation de réunions publiques : présentation-échange sur les éléments de connaissance du territoire, support du diagnostic ; avant le débat municipal sur le diagnostic, le PADD et les OAP le cas échéant ; sur le règlement écrit et graphique ;**
- **internet**

**Cette concertation s'est déroulée tout au long de la procédure d'élaboration du PLU et la population a pu, de manière continue, suivre l' évolution du dossier;**

**Le bilan suivant peut être tiré :**

- **La concertation a revêtu la forme suivante :**

**La réunion publique du 1er septembre 2011 durant laquelle des remarques ont été formulées concernant les zones de constructibilité, le COS, les zones inondables et le zonage des habitations ;**

- **La réunion du 13 mai 2014 durant laquelle des remarques ont été formulées par les agriculteurs sur les possibilités d'extension des exploitations, avec la prise en compte du Labyparc ;**
- **Gazette du 11 septembre 2011 à tous les habitants de la commune de Saint Josse; Une exposition publique des éléments d'étude en mairie pendant près d'un an; Mise en place d'un registre de concertation**

- **Points d'étape réalisés sur le site internet de la commune avec un renvoi vers la mairie pour obtenir de plus amples renseignements**
- **Courriers de doléances des administrés étudiés au fur et à mesure avec le bureau d'étude lors des réunions de travail;**

**Les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU en date du 10 octobre 2009 ont été mises en œuvre au cours de la démarche.**

**Ce bilan met fin à la phase de concertation préalable. »**

**A la lecture de ce document il n'y avait pas lieu de provoquer une nouvelle réunion publique . C'est quand j'ai souhaité réunir les éléments recueillis à l'issue de cette concertation que je me suis rendu compte qu'ils n'avaient pas été conservés.**

**La demande a été faite lors de la réunion qui s'est tenue en mairie le 01<sup>er</sup> Juin ( Annexe N°7 ). Et a fait l'objet de la première question du commissaire-enquêteur dans le PV de synthèse.Je n'ai pas obtenu de réponse sur ce point.**

**La volonté d'informer le public a été réelle , même si les étapes n'ont pas été formalisées. Il n'y a pas lieu de motiver un avis défavorable pour cette raison.**

#### **2.1.4.2.2 Les réactions de la population à l'impact du zonage sur leur habitation**

Vingt-huit observations concernent ce sujet .Les détails de ces observations figurent dans la partie analyse des observations du public .paragraphe 2.1.2.1

##### **Avis du CE.**

**La mobilisation des habitants des trois rues concernées par le classement en NI de leurs habitations s'explique par l'article N2 du règlement , qui ne prévoit pas explicitement la possibilité de reconstruire à l'identique après sinistre.,.**

*Il est bien évident que cette situation générera des recours, tant les enjeux , financiers notamment , sont importants pour les intéressés.*

*Cette situation est d'autant plus regrettable que ces personnes acceptent le classement en zone naturelle , préservant ainsi l'environnement.*

*Il existe des moyens pour régler ce problème :*

- *Modifier l'article N2 , en y indiquant que la reconstruction est autorisée en cas de sinistre ;*
- *Pastiller N la zone NI sur laquelle sont édifiées les habitations.*

*La prise en compte de ces observations se traduira par une réserve à l'avis favorable.*

#### **2.1.4.2.3 Les réactions de la population à l'impact du règlement**

Trois points du règlement suscitent les réactions des habitants . Il s'agit des articles :

N2 , dont il est question ci-dessus ,

UB 6 : relatif à l'alignement des façades avec un recul de 30 m maximum.

UE 6 & 7 : relatifs à l'implantation des façades et à l'alignement des maisons particulières en zone UE.

#### **Avis du CE.**

*L'article UB 6 traduit la volonté de ne pas construire de nouvelles habitations en « second rideau ». Cette disposition ne s'appliquant pas aux dents creuses , sa portée est relativement minime.*

*La modification des articles UE, aurait l'avantage de mettre le règlement en cohérence avec le cadastre.*

*Elle fera l'objet d'une recommandation.*

#### **2.1.4.2.4. Les réactions des exploitants agricoles à l'impact du zonage**

A la lecture du bilan de la concertation , il semble 'une réunion avec les exploitants agricoles se soit tenue le 13 Mai 2014. Des remarques ont été formulées. Aucune trace de ces remarques ne figure au dossier .

Le dossier de présentation note p 160 que « des réunions de concertation ont eu lieu avec les exploitants agricoles de la commune afin de leur expliquer la démarche PLU et d'obtenir des informations sur leurs activités. » . Là non plus on ne trouve pas trace de la formulation de ces réunions de concertation.

Dans son avis formulé le 07 Mars 2018, le service d'urbanisme et d'aménagement note à propos de la question agricole :

*« Le PADD n'exprime pas clairement les enjeux agricoles, bien qu'il subsiste un certain nombre d'exploitations sur le territoire de la commune.*

*La commune de SAINT JOSSE n'a pas formulé de demande de dérogation à distance (RSD ou ICPE) au titre de l'application du LI 11-3.§ 2 du Code Rural. Aussi, l'avis de la profession agricole devra être sollicité lors du dépôt des permis de construire sur des parcelles situées à proximité des exploitations, quel que soit le régime dont elles dépendent.*

*La commune a fait réaliser un diagnostic agricole mais celui-ci n'est pas présent dans le dossier. Seul un extrait du diagnostic agricole réalisé est joint. De plus , Il aurait été intéressant d'avoir des données agricoles actualisées (celles proposées datant de 2000/2010). Une concertation menée avec les acteurs du monde agricole est annoncée*

*en page 157 du rapport de présentation, afin de connaître les projets des exploitants et pour ne pas entraver le développement de l'activité agricole du territoire. On peut déplorer qu'il n'y ait pas de vraie restitution.*

*Les données du rapport de présentation ne sont pas cohérentes : 7 exploitations (page 229) et 9 au diagnostic réalisé par la profession agricole (il y a, à notre connaissance, parmi les 12 exploitations, 2 I.C.P.E. sur le territoire communal, sans compter des agriculteurs de communes extérieures qui exploitent sur St-Josse).*

*En l'absence de diagnostic dans le dossier, les bâtiments d'exploitations ainsi que les parcelles attenantes nécessaires à leur pérennité semblent avoir été répertoriés. Toutefois les cartographies présentes au dossier (pages 159 et 162) ne sont pas explicites. ».*

Dans son avis , formulé le 19 Avril 2018 , la Chambre d'agriculture note :

*« Aucun espace de respiration aux pourtours des exploitations agricoles n'a été octroyé entre les deux arrêts projets du PLU. Pour autant il nous semble vital que les exploitations agricoles puissent se développer et continuer leurs activités. Elles façonnent le territoire, aménagent le paysage, le mettent en valeur. »*

S'en suit une liste de demandes d'exploitants non satisfaits du zonage.( Point 2.1.2.4 de ce document et point 1.3.2.5 du rapport d'enquête.

#### **Avis du C.E.**

***Il est difficile de comprendre pourquoi des observations formulées en 2014 font l'objet d'une remarque en 2018.***

***Les agriculteurs qui se sont déplacés aux permanences , pour réitérer leurs demandes , ont confirmé pour certains d'entre eux avoir reçu la visite des techniciennes de la CA2BM. Des propositions correspondant à chacune des demandes a été faite.***

***La non prise en compte de ces demandes justifie une réserve à l'avis favorable.***

#### **2.1.4.2.5 La création d'une zone AU A**

Correspondant à l'orientation 1 de l'axe 2 du PADD , visant à favoriser une dynamique commerciale, la création d'une zone AU A suscite des réactions parmi lesquelles, celles des services de l'état et du GDEAM.

M. le préfet émet un avis favorable au PLU , en souhaitant néanmoins un complément précisant ;

*Les éléments de justifications permettant d'établir le respect des dispositions de l'article L 121-8 du Code de l'Urbanisme au droit de la zone artisanale (extension en continuité des agglomérations et villages au sens de la Loi Littoral)*  
;

*Une OAP spécifique à la zone de développement artisanale garantissant sa bonne intégration paysagère et environnementale*

L'association GDEAM , s'appuyant sur l'article L 121-8 du code de l'urbanisme , considère qu'il s'agit d'une extension en zone urbanisée diffuse , et qu'elle n'est donc pas autorisée.

*« Il résulte des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, applicables à tout terrain situé le territoire d'une commune litt orale, que les constructions peuvent être autorisées en continuité avec les zones déjà urbanisées caractérisées par une densité significative des constructions , mais qu'aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations (CE, 19 oct. 2007. n° 306074. Grima et a.: BJDU n° 4/ 2007. p. 262). »*

#### **Avis du C.E.**

**La zone 1 AU A qui occuperait 1.22ha , se situerait dans le prolongement de la zone UE . Elle occuperait le site laissé vacant par une ancienne briqueterie , qui a peu à peu été envahi par la végétation. Dans un premier temps, le plan de zonage classait , à tort ,l'espace prévu en ECB .Il aurait été d'ailleurs intéressant de connaître les critères qui ont prévalu à ce classement. Dans un second temps, la limite de l'espace boisé contourne les parcelles dévolues au projet d'implantation.**

**Pour avoir visité les lieux, je considère qu'il s'agit davantage d'une reconquête d'une friche industrielle qu'un grignotage d'une zone N.**

**Il reste à définir , comme le demande M. le Préfet, la nature et l'aspect des bâtiments qui seront autorisés à s'y installer.**

**La création de cette zone constitue pour la commune un véritable enjeu économique.**

#### **2.1.4.2.6 La prise en compte de la Loi Littoral , dans l'élaboration du PLU**

Saint Josse est une commune arrière litt orale. Néanmoins, située au bord de la Canche, estuaire marin, elle est identifiée comme commune « littorale » sur laquelle s'applique la loi Littoral.

L'article L.321-2 du Code de l'Environnement en son paragraphe 2° précise en effet que les

communes riveraines d'un estuaire seront considérées comme des communes littorales de la mer, à la condition toutefois que leur territoire soit situé en aval de la limite de salure des eaux, limite qui au sur plus doit être officialisée, sur la base de ce critère, par un décret en Conseil d' Etat.

Toute la problématique de la loi Littoral sur Saint Josse dépend de la limite de salure des eaux et de l'identification du trait de côte.

En tant que commune littorale du Pas-de-Calais, la commune de Saint –Josse est donc sou mise aux dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du litt oral.

Les dispositions de cette loi visent à assurer un équilibre entre les volontés et les nécessités d'aménagement du littoral et la protection des milieux naturels et caractéristiques de cette entité.

La loi Littoral prévoit une qualification particulière de certains espaces qui méritent une protection renforcée. L'identification de ces espaces sur Saint -Josse constitue un préalable aux réflexions sur le développement.

#### **Avis du C.E.**

**L'article L121-22 in fine du code de l'urbanisme prévoit que «les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation» .**

**Cette disposition est respectée**

**La cartographie ci-dessous reprend les coupures d'urbanisation identifiées sur le territoire de Saint - Josse (flèches violettes au titre de la L121-22 : Loi Littoral).**



...

**Les 2 coupures au nord du territoire (flèches violettes) reprennent les coupures repérées par le SCoT. Le PLU de Saint -Josse vise à préserver ces coupures d'urbanisation. Leur maintien est prévu dans le PADD en tant qu'axe numéro 1 .Ce maintien des coupures d'urbanisation se traduit sur le plan de zonage par le classement des espaces concernés en zone NI ou A.**

**Les espaces proches du rivage sont régis par les articles L 121-8, L 121-13 et L 121-16 du code de l'urbanisme.**

### **L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches de l'article L 121-13**

L'article L 121-13 du code de l'urbanisme prévoit un régime particulier à l'urbanisation des espaces proches du rivage . Seul e l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage est autorisée sous réserve d'être justifiée et motivée da ns le Plan Local d'Urbanisme.

Le SCOT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois a quant à lui défini la notation d'extension limitée sur tous les fronts de mer du Montreuillois. L'extension limitée y est ainsi définie comme un développement inférieur à 1/5 des surfaces existantes.

Sur Saint-Josse, aucune construction n'est identifiée dans les espaces proches du rivage. De même aucun développement urbain n'y est programmé. Ces secteurs sont repris en zone naturelle au plan de zonage.

Cette disposition est respectée

### **Le principe d'urbanisation en continuité avec le tissu urbain existant de l'article L 121- 8 du code de l'Urbanisme**

L'article L 121-8 du code de l'urbanisme prévoit que « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »

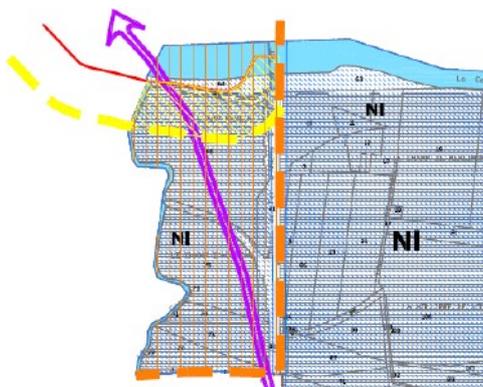
Outre le souhait de créer la zone 1 AU A qui a été traité ci-dessus, et qui ouvre le débat, cette disposition est respectée.

### **La bande des 100 mètres prévue à l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme**

L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme précise que « en de hors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage{... }»

Cette disposition affirme avec force un principe de non constructibilité du front de mer sur une bande de 100 mètres. Ce principe d'inconstructibilité ne s'applique cependant qu'en dehors des espaces urbanisés du territoire.

La bande des 100 mètres est affichée sur le plan de zonage. Elle est établie par rapport au pont SNCF, marquant la limite transversale de la mer sur la Canche.



**Il n'existe aucune construction sur ce secteur. Ces espaces sont repris en zone naturelle au plan de zonage. Le PLU n'autorise aucune construction dans la bande des 100 mètres.**

**Le principe d'inconstructibilité de la zone de s100 m est respecté.**

#### **Les espaces remarquables au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme**

**L'article L. 121-23 du code de l'urbanisme instaure un régime particulier de protection des espaces remarquables des communes littorales. Il est ainsi prévu que :**

**« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. [ . . . ] »**

**Saint-Josse compte des espaces d'intérêt majeur pouvant recevoir la définition d'espaces remarquables au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme.**

- **La commune a considéré comme remarquables les espaces suivants:**
- **les ZNIEFF de type 1**
- **les sites Natura 2000 les ZICO.**

**La zone Nord en ZNIEFF de type 2, correspondant aux zones de prairies et bas champs contigus à la Canche et concernée par les périmètres conjugués du PPRN de la Canche et du PPRL du Montreuillois.**

**Tous les espaces remarquables ainsi définis sont repris en zone naturelle: NI au zonage du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement de la zone naturelle garantit une préservation stricte de ces milieux .**

**Le règlement de la zone naturelle se veut ainsi strict afin d'assurer au mieux la protection et la préservation de ces espaces.**

#### **Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes**

**Les articles L. 121-9, L. 121-14 et L. 121-18 du code de l'urbanisme limitent les possibilités d'aménagement et d'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés.**

**Le PLU de Saint-Josse ne prévoit aucune création de camping sur le territoire communal.**

**La préservation des espaces naturels est assurée dans le cadre du PLU.**

#### **2.1.4.2.7 Les estimations des besoins et les perspectives de développement**

Le SCOT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois autorise pour les communes rétro - littorales de la communauté de communes Mer et Terre d'Opale, à échéance 2014-2034, l'ouverture à l'urbanisation de 4 hectares.

Saint Josse comptait en 2011 1184 habitants, soit 69% de la population de la Communauté de Communes ,Lefaux comptait en 2011 263 habitants et Saint-Aubin 267 habitants.

Au prorata, de la part de population de chacune des communes, ce sont donc 2,76 hectares qui sont à ouvrir à l'urbanisation sur Saint-Josse.

Selon les principes de densité fixés au SCOT (20 lgts/ha), ce sont 55 logements qui sont à réaliser sur la commune à échéance 2034.

Sur Saint-Josse, environ 4 hectares sont identifiés en dent creuse. Suivant une densité de 12 logements à l'hectare, ce sont environ 50 logements qui peuvent être construits en dents creuses sur la commune.

#### Prise en compte du phénomène de desserrement des ménages.

Sur la base d'un scénario au fil de l'eau, à échéance 2034, le taux d'occupation baisserait à 2,08. Toutefois, la commune a souhaité valider un scénario volontariste, avec une stabilisation du taux d'occupation sur la commune à 2,6 ; espérant attirer des familles avec enfants en proposant une mixité des typologies de logements au sein notamment de sa zone AU. Ainsi l'OAP concernée reprend les obligations de production de logements locatifs aidés (10% de la programmation) et de logements en accession sociale (20% de la programmation).

#### **Estimation des besoins pour le maintien de la population**

Taux d'occupation validé à 2.6

Population 2012: 1167 habitants/2.6

Besoin de 449 résidences principales-436 (résidences principales de 2012)

**Soit 13 résidences principales de plus pour assurer le maintien de la population.**

#### **Estimation du potentiel de construction au niveau des dents creuses**

Les dents creuses sur Saint-Josse représentent une superficie de 4 hectares. Sur la base d'une densité de 12 logements à l'hectare qui correspond à une moyenne pour les dents creuses, 50 logements pourraient être construits sur la commune.

#### **Prise en compte de la croissance de population**

La commune de Saint-Josse connaît une évolution constante de sa population depuis 1975. Pour rappel, la commune comptait:

1999: 1051 habitants et 351 résidences principales

2012: 1167 habitants et 436 résidences principales

**Croissance de population entre 1999-2012 : 0.85%/an**

Taux 2012 de résidences secondaires: 16.9%

Taux 2012 de vacance: 4.8%

Taux d'occupation 2012 : 2.68

Taux d'occupation validée par la mairie à échéance PLU 2034 (calée sur l'échéance SCOT): 2.6

#### **Estimation des besoins pour la croissance de population à l'échéance 2024**

2012-2024 12 ans

Reconduction du taux de 0.85%/an

Soit en 2024: +125 habitants/ 1292 habitants au total

**Soit 48 résidences principales de plus pour assurer la croissance de la population en 2024 et 92 résidences principales supplémentaires à l'échéance 2034.**

## **Avis du C.E**

***L'estimation des besoins est un exercice fondamental mais extrêmement périlleux , notamment lorsqu'il s'agit d'évaluer l'évolution de la population à l'échelle d'un village à 30 ans.***

***Le taux de croissance de 0.85 retenu pour estimer l'augmentation de la population était crédible au regard de l'évolution des périodes de recensement précédentes .***

***Mais depuis 2010 la tendance s'est inversée et la période 2010/2015 connaît une diminution de la population de 0.6% par an. Le solde apparent des entrées / sorties qui était positif depuis 1968 est devenu négatif pour la période récente (-0.9%).***

***La part des personnes de 60 ans et plus passe de 21.3% à 24.4% de la population entre 2009 et 2014. Les derniers chiffres de l'INSE prévoient 33% de personnes de plus de 65 ans en 2050 sur l'arrondissement de Montreuil***

***Le taux de desserrement des ménages est conforme aux prévisions : 2.6 hab/ logement en 2015.***

***En 2015 saint-Josse compte 449 résidences principales pour 1152 habitants.***

***La part des logements vacants augmente elle aussi , atteignant 6.79% en 2015. ( 39 logements vacants au lieu de 26 en 2010.)***

***Dans ces conditions , la création de la zone 1 AU ne devient plus une priorité . Il semblerait sage d'attendre quelques années pour affiner les besoins en logements.***

### **2.1.4.2.8 La justification des orientations du projet communal**

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, les collectivités publiques harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du CU :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances

énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

### **Avis du C.E.**

***Le projet de PLU ,essaie de respecter l'ensemble de ces objectifs. Le PADD se veut être un consensus des divers enjeux complexes de la commune .Le choix des axes montre la volonté de couvrir tous les domaines Article L.101-2 du CU.***

***Le premier axe qui comporte deux orientations et huit actions, concerne les enjeux de préservation des éléments naturels remarquables.***

***Le PADD s'attache à une stricte application de la loi Littoral et sur le respect d es zones naturelles définies par les documents d'urbanisme supra communaux et les inventaires des zones humides et naturelles. Des préconisations fortes à portée environnementales sont déclinées dans le PADD et reprises dans les orientations particulières d'aménagement.***

***Les zones Natura 2000 sont confortées et les ZNIEFF de type 1 sont valorisées en favorisant une ouverture au public encadrée. Une protection forte des grands ensembles naturels et des corridors biologiques est affirmée, la découverte de ces mi lieu x est encadrée. Les espaces de transition entre milieux naturels et milieux urbanisés sont mis en valeur.***

***Le respect des milieux naturels s'appuie égale ment sur la prise en compte des risques naturels, principalement les risques liés à l'eau (inondations, crues, hausse du niveau de la mer, submersion marine) et au retrait / gonflement des argiles. Ces données ont encadré l'élaboration du présent projet de territoire.***

***Le second axe ,a trait aux enjeux d'équipements et d'amélioration de la qualité de vie. Il comporte trois orientations et huit actions.***

***Ainsi le projet propose la constitution d' un pôle communal d'équipement, d'artisanat entre le bourg et le village de Capelle. Cette zone est très proche des zones bâties de ces deux entités et elle possède une très bonne accessibilité depuis les villages, les hameaux et les communes voisines.***

***Le dernier axe, concerne les enjeux de développement de l'habitat et de l'activité sont strictement définis. Il comporte quatre orientations et douze actions.***

***Les possibilités sont offertes en continuité directe du tissu urbain. Il favorise la mise en œuvre d'une centralité entre le village de Capelle et le bourg. Le développement possible avec pour principe un complément urbain en profondeur sans enta cher le milieu naturel. L'urbanisation actuelle est en effet encadrée par les marais et les bois.***

### **2.1.4.2.9. Les propositions d'aménagement en réponse aux observations du public**

*Sans remettre en cause fondamentalement les dispositions du PLU , les réponses aux observations du public fournies dans le mémoire en réponse par le pétitionnaire , permettent d'amender raisonnablement les quelques dispositions qui posaient problème aux habitants et qui le rendaient inacceptable à leurs yeux.*

*Les points importants concernent les modifications apportées*

- **Au règlement :**

*1. L'article N2 qui autorise la reconstruction à l'identique après sinistre*

*2. Il est proposé d'ajouter à l'article UE 6 une disposition particulière pour les habitations particulières , en reprenant la même écriture que dans la zone UB, à savoir :*

*« Soit à l'alignement de la voie ;*

*Soit avec un recul d'au moins trois mètres par rapport à l'alignement public et jusqu'à trente mètres mesuré à l'alignement ;*

*On préférera un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contigües , ce même si celui-ci est à moins de trente mètres. »*

*3. il est proposé d'ajouter au règlement la possibilité de changer la destination d'un bâtiment repéré comme patrimoine remarquable situé en zone N à l'instar de ce qui est autorisé en zone A. ( Article A2-5).*

*4. L'observation du commissaire enquêteur relative aux huttes de chasse fera l'objet d'une mention portée au règlement*

- **Au zonage**

*1. Les habitants dont la maison se situait en NI ont découvert que leur bien ne pourrait être reconstruit en cas de sinistre. Le classement en zone N de leur habitation lève cet inconvénient majeur.*

*2. Deux erreurs ont été relevées et seront corrigées. Ceci permet à deux entrepreneurs de prévoir le développement de leur activité.*

- **Au changement d'affectation de bâtiments en zone N**

*La modification du règlement de la zone N ouvre des perspectives aux habitants , propriétaires de bâtiments présentant un intérêt patrimonial . Plusieurs projets d'ouverture de gîtes pourront se concrétiser.*

- **A la situation des exploitants agricoles**

*En allant les rencontrer pour préciser leurs besoins, le pétitionnaire a pu ajuster le zonage pour permettre , comme le demandaient les agriculteurs et la Chambre d'agriculture, autour des exploitations et permettre leur développement.*

- **A la création de la zone 1 AU A**

*A la demande des services d'el'état une OAP reprenant les principes généraux d'intégration paysagère sera produite.*

### **3. L'avis du commissaire-enquêteur**

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la Loi Littoral ;

Vu la loi ALUR ; (pour l'accès au logement et l'urbanisme renouvelé)

Vu la Loi Solidarité Renouvellement Urbain ;

Vu la demande déposée par la société Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois, dont le siège social est situé 16, place Gambette 62 170 Montreuil en vue de l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Josse ;

Vu l'arrêté du président de la CA2BM du 25 Mai 2018 portant ouverture d'une enquête publique

Vu l'arrêté Préfectoral du 31 août 2016 portant création au 1er janvier 2017 de la communauté d'agglomération des deux baies en montreuillois (CA2BM) issue de la fusion des communautés de communes du Montreuillois Opale Sud et Mer et terres d'Opale;

Vu l'arrêté Préfectoral complémentaire à l'arrêté portant création de la communauté d'agglomération de la CA2BM en date du 30 novembre 2016 précisant que la communauté est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale);

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint Josse en date du 10 octobre 2009 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation ;

Vu l'avis de le Direction Départementale des Territoires et de la Mer , Service Urbanisme et Aménagement ,en date du 07 Mars 2018

Vu l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Pas-de-Calais, en date du 20 Avril 2018 ;

VU l'avis de la Direction Départementale de l'Aménagement et de l'Environnement, du Pas-de-Calais en date du 25 Avril 2018 ;

Vu l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière des Hauts-de-France en date du 16 Avril 2018 ;

Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture Nord-Pas-de-Calais, en date du 19 Avril 2018 ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 8 Novembre 2016 , complété par le courrier du 7 Mai 2018-07-31 ;

Vu la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 22 Mai 2018 désignant M. Henri Wierzejewski , Proviseur des lycées en retraite, en qualité de commissaire-enquêteur ;

Vu le PV de synthèse remis au pétitionnaire le 24 Juillet 2018 et le mémoire en réponse reçu le 07 Août 2018 ;

Attendu que l'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours , du 18 Juin au 20 Juillet 2018 inclus ;

Attendu que cette enquête s'est déroulée conformément à la réglementation et qu'aucun incident n'est à signaler ;

Attendu que le rapport de présentation a été réalisé conformément aux articles . L.151-4 et R.151-1 à R.151-5

Attendu que le PADD a été présenté conformément à l'article L 515-5 du code de l'urbanisme ;

Attendu que l'évaluation environnementale a été réalisée conformément à l'article aux articles L122-4 du code de l'environnement et .L 104-2 du Code de l'urbanisme

Attendu que les PPA ont été consultés , et hormis la Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais , ont rendu un avis favorable ;

Attendu le rapport rédigé par le commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête ;

Considérant que la prescription du PLU a été initiée conformément aux dispositions de la Loi Alur qui impose aux communes disposant d'un POS de lancer sa transformation en PLU/I avant le 1er janvier 2016, sous peine de caducité du document et de l'application des règles nationales d'urbanisme (RNU).

Considérant que le premier projet de PLU arrêté le 30 Juin 2016 avait fait l'objet d'un avis défavorable du préfet le 14 Novembre 2016, notamment en raison de l'extension de l'urbanisation à vocation économique , non conforme à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, et que les modifications ont été apportées pour le rendre compatible avec les dispositions de la loi Littoral ;

Considérant que la concertation , même si le manque de formalisation n'a pas permis d'en tirer tous les enseignements, a été initiée par la municipalité de Saint-Josse , conformément à la délibération du 27 Novembre 2009 ;

Considérant que le dialogue a été maintenu par les techniciennes de la CA2BM, avec les agriculteurs au-delà du 14 décembre 2017, date du bilan de la concertation , afin de préciser leurs demandes et de répondre aux critiques de la Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais émises dans son avis rendu le 19 Avril 2018 ;

Considérant que le premier objectif du PADD est de préserver les éléments naturels remarquables , assurant ainsi la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources

naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

Considérant que les dispositions de la loi Littoral en matière de protection de l'environnement sont prises en compte par le PADD ;

Considérant que le PLU respecte l'objectif de modération de la consommation de terrains agricoles ;

Considérant que la création d'une zone 1 AU A s'accompagnera d'une OAP reprenant les principes généraux d'intégration paysagère ;

Considérant que le PLU prend en considération la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

Considérant que la PLU préserve La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

Considérant que la population qui a connu une croissance discontinue depuis plusieurs décennies, tend à se stabiliser, voire à décroître et à vieillir,

Considérant qu'une partie de la population souhaite un aménagement du zonage ou une modification de la réglementation lui permettant de reconstruire son habitation en cas de sinistre ;

Considérant que les agriculteurs souhaitent une modification du zonage autour de leurs exploitations afin de permettre leur extension éventuelle ;

Considérant que des erreurs sur le plan de zonage ont été signalées lors de l'enquête publique ;

Considérant que des modifications des articles N2, UE 6 &7 , et UB 6, ont été demandées par les habitants des zones concernées ;

Considérant que les propositions contenues dans le mémoire en réponse du pétitionnaire sont de nature à répondre positivement aux demandes du public ;

Considérant que les propositions faites aux agriculteurs leur permettent développer leur activité ;

Considérant que les dispositions prises sont de nature à apaiser les craintes des habitants dont les bâtiments situés en zone NI risquaient de ne pouvoir être reconstruit en cas de sinistre ;

Considérant que les modifications du règlement du PLU correspondent aux souhaits des habitants, et leur permettent de mener à bien leur projet dans le respect de la loi des options du PADD ;

Considérant que les erreurs de zonage ont été prises en compte et corrigées ;

Considérant que les arguments utilisés par le pétitionnaire pour répondre aux observations du GDEAM sont tout à fait recevables et justifiées par le PADD ;

J'émetts ***un avis favorable*** au plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Josse.