

**PREFECTURE DU PAS DE CALAIS**

**SOUS-PREFECTURE DE MONTREUIL SUR MER**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DES 2 BAIES EN MONTREUILLOIS**

**COMMUNE DE LE TOUQUET PARIS-PLAGE**

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

**ENQUETE PUBLIQUE**

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

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Aimé SERVIRANCKX**

Nous, SERVRANCKX Aimé, Commissaire Enquêteur,

chargé par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE, en date du 16 mars 2017, de procéder à l'Enquête Publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme et la transformation de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) en AVAP (Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine) de la commune de LE TOUQUET PARIS-PLAGE ,

dressons le présent procès-verbal concernant le déroulement des opérations.

- Vu le Code de l'Environnement,
- Vu le Code de l'Urbanisme,
- Vu le Code du Patrimoine,
- Vu la Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP),
- Vu l'Arrêté n° 2017-39 en date du 28 mars 2017 du Président de la Communauté d'Agglomération des deux Baies en Montreuillois ordonnant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et de la transformation de la ZPPAUP en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune de Le Touquet,
- Vu la loi littoral,
- Vu le SCOT du Pays Rural et Maritime du Montreuillois,
- Vu le SDAGE Artois – Picardie,
- Vu le SAGE de la Canche,
- Vu le Schéma Directeur Départemental de la mobilité,
- Vu le Code Général des Collectivités,
- Vu la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement Urbains,
- Vu la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- Vu la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
- Vu le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Artois-Picardie
- Vu la délibération n° 2013-06-04 du Conseil Municipal du Touquet Paris-Plage du 09 décembre 2013 relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
- Vu la délibération n° 2015-07-01 du Conseil Municipal du Touquet Paris-Plage du 21 décembre 2015 relative au débat sur les Orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables,
- Vu les réunions avec les Personnes Publiques Associées des 7 septembre et 11 décembre 2015 et 23 septembre 2016, ainsi que la réunion publique du 07 octobre 2016,
- Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme élaboré et constitué du rapport de présentation, de l'évaluation environnemental, du PADD, du règlement et de ses documents graphiques, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de ses annexes,
- Vu le bilan de concertation qui expose que celle-ci s'est déroulée selon les modalités prévues par la délibération du 09 décembre 2016,

## **1) PRESENTATION DU CONTEXTE:**

Le Touquet dispose d'un P.O.S. approuvé le 10 avril 1980 et modifié à plusieurs reprises, la dernière en date du 23 mai 2011. Ses évolutions successives ont été faites en lien avec les projets engagés par la commune.

L'élaboration du PLU se fait dans un contexte particulier, une procédure ayant commencée en 2002 et un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ayant été arrêté en Conseil Municipal en 2009. La commune souhaite donc engager l'évolution du document afin de prendre en compte les évolutions liées à la Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.

Le PLU permet de planifier, maîtriser et organiser les projets de développement communal. Il traduit l'organisation du Touquet et exprime les objectifs politiques de la commune. Plusieurs principes doivent être respectés : équilibre entre le développement urbain et rural – diversité des fonctions urbaines – mixité sociale – développement durable – respect de l'environnement grâce à une utilisation raisonnée et économe de l'espace et une maîtrise de l'expansion urbaine . Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur une période de 10 à 15 ans. Ce n'est pas un document figé, il peut être modifié ou révisé afin de prendre en compte de nouveaux objectifs municipaux.

Le PLU est un document opposable à un tiers qui doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Montreuillois approuvé le 30 janvier 2014 – le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois-Picardie approuvé le 20 novembre 2011 – le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Canche approuvé le 03 octobre 2011.

Quand ils ont été approuvés, le PLU doit aussi prendre en compte les dispositions des Plans de Développements Urbains (PDU) et Programme Local de l'Habitat (PLH) couvrant le territoire.

La commune n'est pas concernée par un PDU, elle n'a pas l'obligation d'en élaborer un.

L'élaboration du PLU est menée conjointement avec la transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) .

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

Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents distincts :

- ✓ le rapport de présentation,
- ✓ le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Commune (PADD),
- ✓ les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- ✓ le plan de zonage,
- ✓ le règlement,
- ✓ les documents techniques annexes (les annexes sanitaires et réseaux publics – les servitudes d'utilité publique et contrainte – la liste des emplacements réservés – etc. ...)

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

Le PLU du Touquet Paris-Plage est élaboré en compatibilité avec le SCOT du Montreuillois, le SDAGE Artois-Picardie - le SAGE de la Canche – la Loi Littoral.

### Situation géographique :

Le Touquet Paris-Plage est une commune littorale des Hauts de France, d'une superficie de 15,3 km<sup>2</sup>. Sa population en 2011 est de 4538 personnes, et la densité de 296,6 habitants/km<sup>2</sup>.

Située sur la côte d'opale, elle est bordée au Nord par l'embouchure de la Canche et par la Manche à l'Ouest. Elle est frontalière des communes d'Étaples au Nord-est et de Cucq à l'Est et au Sud.

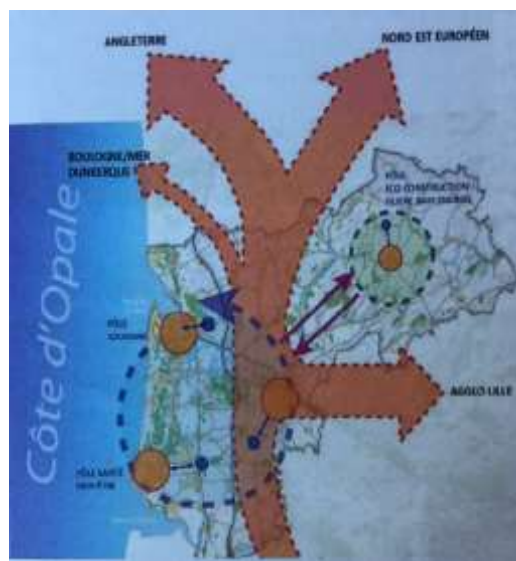
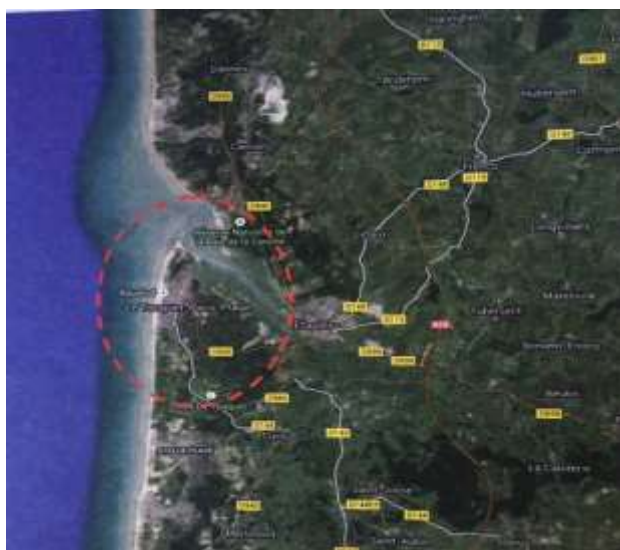
Elle est à 40 kms au Sud de Boulogne sur mer, 59 kms d'Abbeville, 177 kms de Lille, 240 kms de Paris.

Un large périmètre de la commune à l'Est et au Sud est couvert par une forêt, la frange Ouest du territoire étant une vaste plage.

La commune fait partie du canton de Montreuil depuis 1992 qui regroupe 22.116 habitants en 2011. Elle est intégrée au périmètre du SCOT Pays Maritime et Rural du Montreuillois regroupant 70 communes.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Mer et Terres d'Opale qui compte 31.000 habitants répartis sur 15 communes.

Elle est aussi membre du SIVOM de la région d'Étaples qui a la compétence en assainissement collectif et non collectif.



### Synthèse du Diagnostic :

- des milieux naturels exceptionnels
- le Touquet Paris-Plage, jardin de la manche
- des risques et contraintes identifiés à intégrer au projet du territoire
- une marque internationale au cœur de trois métropoles européennes
- accéder, se déplacer et se retrouver au Touquet Paris-Plage
- la population permanente : Le Touquet la ville du bien-vivre et du bien-être
- les résidences secondaires : Le Touquet un lieu de villégiature de plus en plus apprécié
- le tourisme : moteur économique de la station.

## 2) ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS :

### CONSOMMATION DES ESPACES AU COURS DES DIX DERNIERES ANNEES :

Il n'existe pas de référentiel local complètement fiable permettant d'estimer de façon précise la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers au cours des 10 dernières années au niveau de la commune du Touquet Paris-Plage . Cette observation peut cependant être réalisée à partir du document d'urbanisme communal élaboré en 1991 et l'étude du tissu urbanisé réalisée au sein du rapport de présentation.

Zones POS 1991	Surfaces (ha)	Zones PLU	Surfaces
U	765	U	605
NA	93	AU	0
ND	781	N	949
EBC	390	EBC	401
<b>Total</b>	<b>1639</b>	<b>Total</b>	<b>1554</b>

L'évolution des surfaces s'explique par différents facteurs :

- ➔ la diminution des zones urbaines U s'explique par le classement d'une part plus importante de parcelles et fonds de parcelles non bâtis en zone N ou NL (notamment dans la forêt et dans les lotissements des dunes) ,
- ➔ la diminution de la superficie des zones AU correspond à la réalisation de certaines opérations et à une volonté de maîtriser l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels remarquables dans un souci de conformité avec les documents supra-communaux (exigences du SCOT – du PPRL – de la Loi Littoral), certaines zones étant devenues inconstructibles par rapport au POS de 1991.

Une étude comparative des photos aériennes de 2000 et du tissu urbain actuel permet de dresser une estimation de la superficie des espaces artificialisés et urbanisés au cours des 15 dernières années.

La carte de l'analyse de la consommation d'espace, met en évidence :

- ➔ l'urbanisation de quelques dents creuses au sein de la ville dune et de la proche ville a été très limitée, puisque les tissus sont déjà quasiment totalement urbanisés et évoluent peu,
- ➔ une densification plus importante dans la forêt, sur des parcelles auparavant boisées,
- ➔ une opération d'ensemble, quartier de l'aéroport, avec la construction du collège et la réalisation d'un ensemble de logements.

La surface totale des parcelles ainsi consommée est estimée à 26,3 ha.

Ces parcelles étaient pour une large part classées en zone NA ou en zone U. Dans le zonage actualisé, le secteur de l'aéroport a été intégré à la zone U et une partie importante des parcelles loties de la forêt ont été classées en zone NH.

Cette évolution du zonage explique que cette augmentation des emprises bâties n'apparaît pas fondamentalement dans l'évolution des surfaces totales des zones U.



### CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :

#### Le projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supra-communale lorsqu'ils existent.

Le PADD du Touquet Paris-Plage s'attache donc à articuler différents enjeux, parfois contradictoires, au regard du cadre législatif en vigueur et de son contexte paysager et patrimonial, via la définition de trois grands axes structurants :

- ✘ Prendre soin des Touquettois
  - poursuivre le développement de l'habitat permanente
  - le cœur historique : clé du développement
  - poursuivre les alternatives au 'tout automobile'
  
- ✘ Prendre soin du Touquet Paris-Plage
  - préserver et mettre en valeur les espaces naturels
  - conserver l'esprit de ville jardin
  - les espaces publics créateurs d'une ambiance urbaine rénovée

- ✱ Le Touquet Paris-Plage, pôle touristique de premier plan
  - favoriser l'emploi pour accompagner l'économie locale
  - développer l'activité touristique
  - les résidences secondaires : un lieu de villégiature de plus en plus apprécié.

#### Définition d'un scénario d'évolution

Il y a lieu de maintenir la population actuelle et attirer de nouveaux ménages.

Hormis les constructions neuves, il existe 4 phénomènes qui influent sur l'évolution du parc logements et sur sa consommation :

- le renouvellement
- le desserrement
- la variation du parc de logements vacants
- la variation du parc de résidences secondaires

Nombre de logements nécessaires au maintien de la population d'ici à 2025 :

	Hypothèse de maintien : taux d'occupation à 1,84	Hypothèse de poursuite de la décohabitation : taux d'occupation à 1,8	Hypothèse de réappropriation depuis le parc de résidences secondaires
Renouvellement	+ 62	+ 62	+ 62
Desserrement	0	+ 55	+ 55
Vacance	+ 278	+ 278	+ 278
Résidences secondaires	0	0	- 387
Logements commencés (2011-2013)	- 54	- 54	- 54
Total 2014-2025	286	341	- 46

Le SCOT prévoit l'augmentation de 14% de sa population globale sur son périmètre d'ici 20 ans. Le P.A.D.D. définit par ailleurs l'ambition à moyen terme de dépasser le cap des 5000 habitants résidents.

Les analyses faites de l'évolution de la population sur Le Touquet Paris-Plage ont montré que la population a diminué de 23% depuis 1990. Ainsi, au vu de ces données, de la réalité touquettoise et des prévisions du SCOT, la croissance démographique d'ici 2025 pour la commune (portée par le PADD du PLU) peut être estimée à 5% (soit une augmentation d'environ 227 habitants par rapport à 2011, population de référence INSEE).

Les besoins en logements pour une croissance de 5% de la population sont faits selon plusieurs hypothèses :

- maintien du taux d'occupation à 1,84 :  $227 / 1,84 = 124$  logements
- hypothèse de la poursuite de diminution du taux d'occupation à 1,8% = 126 logements

Ainsi, le nombre de logements nécessaires à une augmentation de 5% de la population d'ici à 2025 se situe entre 124 et 126 logements selon l'hypothèse de desserrement retenue.



### Potentiel d'accueil du tissu urbain non-bâti : les dents creuses :

Cette analyse vise à recenser le nombre de dents creuses urbanisables au sein du tissu urbain constitué.

L'analyse du territoire communal permet de repérer :

- dans la ville et la proche ville : 34 parcelles sont disponibles. Au vu de leurs surfaces, il est possible d'estimer entre 25 et 30 lots potentiels.
- Dans la forêt ; 89 parcelles sont disponibles. Au vu de leurs surfaces, il est possible d'estimer 80 lots potentiels.

Selon les différentes problématiques, on considère qu'environ 15% du potentiel de dents creuses sera exploité, soit environ 15 lots au total.

Le potentiel des capacités de densification du tissu urbanisé bâti est le suivant :

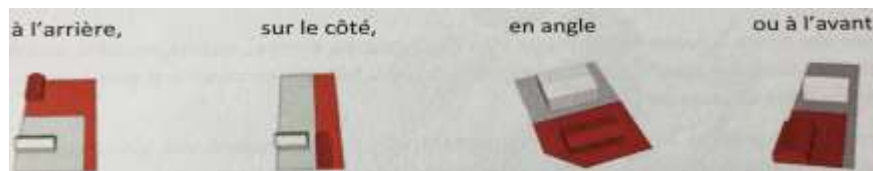








L'estimation du potentiel peut être réalisée en fonction de quatre types de possibilité d'implantation des nouvelles constructions :



Cette identification est ensuite complétée par un travail de terrain permettant de vérifier la faisabilité de ces divisions parcellaires.

Au vu du contexte paysager, patrimonial et environnemental du Touquet-Paris-Plage et dans le cadre de l'élaboration conjointe de l'A.V.A.P., il est apparu que cette méthode était peu adaptée à la réalité du territoire.

Le potentiel de densification offert par les évolutions réglementaires (densification à l'échelle d'îlots types) :

Les faisabilités qui en résultent, ont contribué à l'écriture des règles des différentes zones.

Elles illustrent donc les nouvelles possibilités de renouvellement de la ville sur elle-même, offertes par le nouveau règlement :

- ✓ Maintien des droits à construire en zones UAa (îlots test du centre)
- ✓ Augmentation des droits à construire en zones UAb (îlots test de Quentovic)
- ✓ Maîtrise des droits à construire dans les secteurs de la forêt (zone UD) tout en offrant l'opportunité d'autorisation de construire plusieurs logements par parcelles.

L'existence d'un potentiel ne conditionne pas forcément sa réalisation, qui, elle-même dépend de la situation propre des propriétaires, de l'état du marché foncier et immobilier.

Afin de répondre aux ambitions démographiques définies dans le P.A.D.D., plusieurs secteurs de projet sont identifiés, étant à des stades d'avancement différents. Ils sont intégrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Secteur de projet identifié		Nombre de logements estimé
ZAC Quentovic	Résidence séniors	89
	Logements locatifs sociaux	34
	Logements en accession aidée	29
	Logements en accession libre	71
Quartier Quentovic	Projet de béguinage	55
Quartier de l'aéroport	Logements en accession/locatif	150
	Logements étudiants/jeunes actifs	50
TOTAL		478

### **3) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :**

#### 1) Le socle physique :

##### 1/1 Formation historique

Territoire façonné par le positionnement littoral de la commune, le Touquet Paris-Plage est une commune jeune, qui doit son développement à l'essor du tourisme balnéaire à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, début XX<sup>e</sup>.

La première phase d'urbanisation s'est faite le long de la courbe du littoral, de façon dense, sur le cordon dunaire, la partie la plus haute de la commune.

La deuxième phase d'urbanisation de la commune s'est faite dans les années 1960, sur la partie la plus basse correspondant à la forêt, de façon plus clairsemée.

La géologie :



L'hydrologie :

Un important réseau hydrographique masqué :

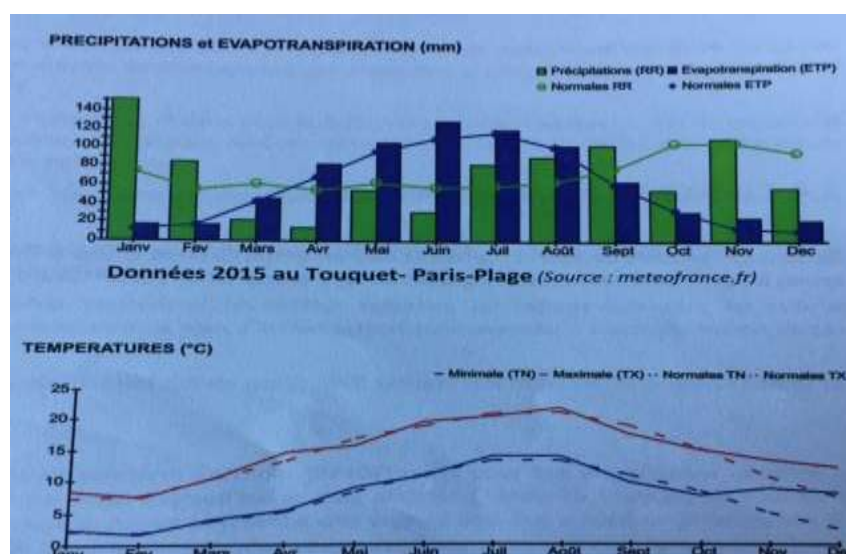
Type	Masse d'eau	Codification
Souterraine	Craie de la Canche aval	FRAG005
Côtière	La Warenne - Ault	FRAC05
Superficielle	Canche	FRAR13A

La nappe de la craie de la vallée de la Canche Aval :



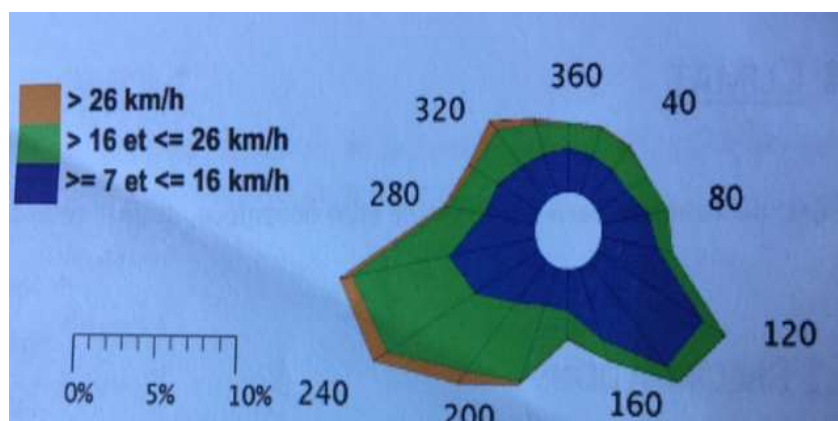
Climat :

Précipitations – Températures :



Vents dominants :





## 2) L'Analyse paysagère :

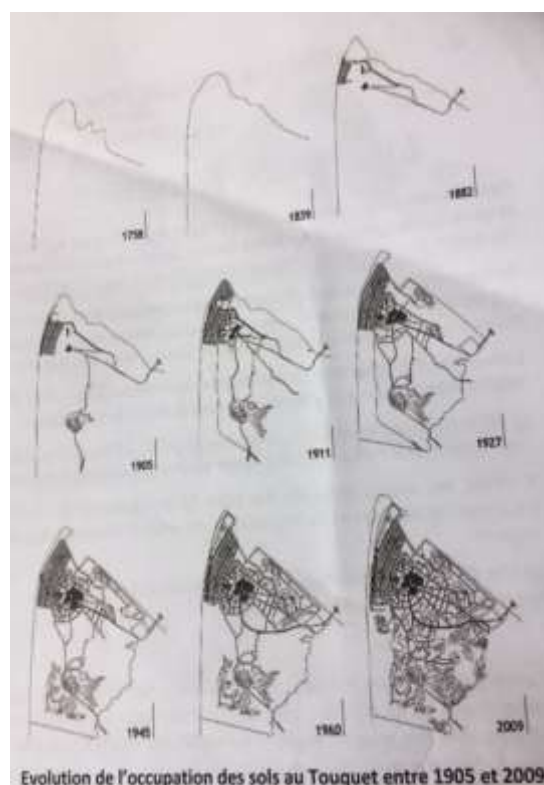
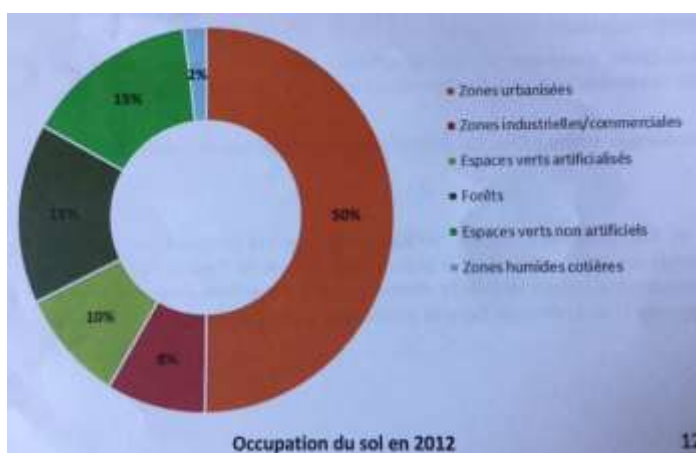
Dans le cadre des Lois dites Grenelles 1 et 2, l'Etat s'est engagé de créer une trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire dans un objectif de réduction de la perte de biodiversité.

Notion codifiée dans le Code de l'Urbanisme et dans le Code de l'Environnement, elle se décline au niveau régional à travers les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE), référentiel en terme de mise en œuvre d'actions de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

Le SRCE du Pas de Calais, adopté le 16 juillet 2014, définit les enjeux régionaux qui selon la configuration du Pas de Calais, concernent les milieux agricoles, les milieux forestiers, les milieux aquatiques, humides et littoraux. De ces enjeux découlent des objectifs territoriaux et le plan d'action associé pour parvenir à la concrétisation de ces objectifs.

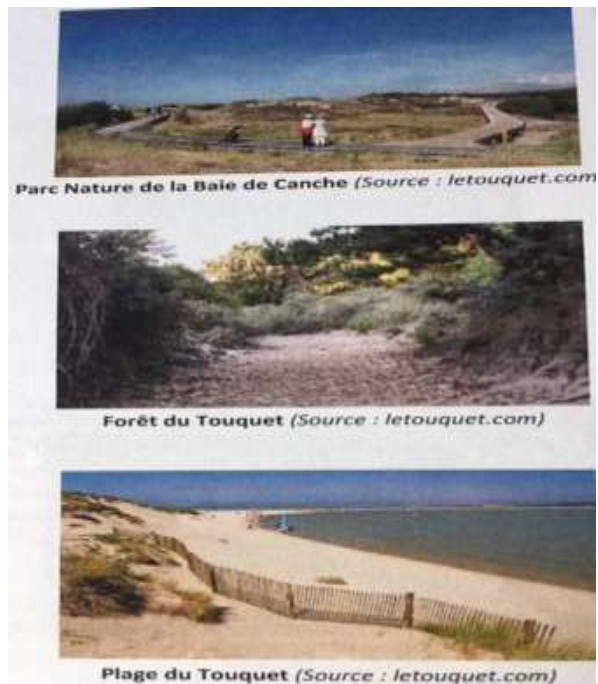
La ville du Touquet Paris-Plage est plus particulièrement concernée par l'éco paysage littoral définis par le SRCE portant des objectifs de préservation et de restauration des continuités écologiques.

## L'Occupation des sols :



Les entités paysagères :

Les Dunes le long des plages – la forêt – l'estuaire de la Canche



Espaces non bâtis :



Les entrées de ville :

Desserte routière : Avenue François Godin – la D 939

Entrée maritime : Le port de plaisance

Les espaces verts de la ville :

Les parcs urbains – les squares – les espaces de loisirs – les espaces verts résidentiels.





### 3) Loi Littoral :

#### 3/1 Les Grands Principes :

##### - Le P.L.U. et la Loi LITTORAL

La Loi Littoral, entrée en vigueur le 03 janvier 1986, pose un principe d'équilibre entre la préservation des espaces naturels et des équilibres biologiques et le nécessaire développement économique des communes littorales.

La Loi Littoral édicte un régime juridique gradué en distinguant 5 périmètres selon les termes de l'article L 146-4 du Code de l'Urbanisme :

- ✓ L'ensemble du territoire de la ville (urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine sur toute la commune)
- ✓ Les coupures d'urbanisme
- ✓ La bande de protection des 100 mètres
- ✓ Les espaces remarquables (protection des espaces remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel du littoral)
- ✓ Les espaces proches du rivage
- ✓ La protection des parcs et des ensembles boisés les plus significatifs.

##### - La Loi LITTORAL et le SCOT intégrateur

Les Lois GRENELLES et ALUR ont fait évoluer la hiérarchie des documents de planification. Le SCOT a désormais un rôle pleinement intégrateur. Il fait écran entre normes supérieures et P.L.U., il constitue le cahier des charges principal du P.L.U. qui doit être compatible avec ses prescriptions.

Le SCOT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois formule plusieurs remarques en lien avec la Loi Littoral :

- ✓ Il fixe la capacité d'accueil du territoire, des zones urbaines et à urbaniser,
- ✓ Il définit les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables et les espaces proches du rivage, il revient néanmoins au P.L.U. d'en préciser le tracé,
- ✓ Il quantifie les extensions limitées des Espaces Proches du Rivage (EPR)

Enfin, il indique que les P.L.U. devront fixer la bande de protection des 100 mètres et préciser les espaces boisés les plus significatifs.

La légalité du P.L.U. s'évalue avec sa compatibilité avec le SCOT. Pour minimiser les risques juridiques, l'application de la Loi Littoral au territoire du Touquet Paris-Plage sera déterminée par les critères retenus par le SCOT et examinée par rapport aux exigences directes de la Loi Littoral et sa jurisprudence.

### 3/2 La Spatialisation sur le Territoire :

- les coupures d'urbanisation :

Les coupures d'urbanisation sont précisées dans le SCOT comme des espaces ni urbanisés, ni aménagés qui séparent des zones d'urbanisation présentant une certaine homogénéité physique et une autonomie de fonctionnement.

Le PLU doit préciser les coupures d'urbanisation en respectant les critères légaux. L'objectif est de limiter la linéarité, la banalisation et la monotonie des espaces urbains le long du littoral.

La pérennité des coupures d'urbanisation est assurée par un classement en espace agricole ou naturel non constructible.



- Les espaces proches du rivage :

L'extension des espaces proches du rivage est limitée et identifiée dans le SCOT. Le tracé de présomption des espaces proches du rivage est basé sur la visibilité avec la mer, l'ambiance maritime et enfin, la distance avec la mer.

Afin de définir ce secteur et de garantir les principes de définition des EPR et notamment celui de la visibilité avec la mer, la limitation de la hauteur des bâtiments en front de mer sera analysée pour être en cohérence avec la Loi. L'AVAP viendra conforter cette maîtrise de la hauteur de construction. La densification sera réalisée essentiellement par le traitement des dents creuses.

- Les espaces remarquables :

Le PLU doit recenser de façon exhaustive les espaces, sites et paysages qui doivent être regardés comme remarquables ou caractéristiques du littoral, ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. L'identification des espaces remarquables suppose l'identification des sites :

- \* visés par la liste de l'article R 146-1 du Code de l'Urbanisme
- \* présentant une valeur en tant que site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou pour le maintien des équilibres biologiques, ou pour leur intérêt écologique
- \* déjà identifiés comme des espaces et milieux naturels (ZNIEFF – Natura 2000 – ZPS, ..)

Identifiés et protégés un espace remarquable empêche toute urbanisation nouvelle. Néanmoins des exceptions existent : seuls sont admis les aménagements légers.

- La bande de protection des 100 mètres :

La bande littorale des 100 mètres définit les secteurs sur lesquels le principe de non constructibilité s'exerce, en dehors des espaces déjà urbanisés. La distance des 100 mètres s'entend à compter de la limite haute du rivage.

#### 4) Mesures de Protection de l'Environnement : des réservoirs de biodiversité



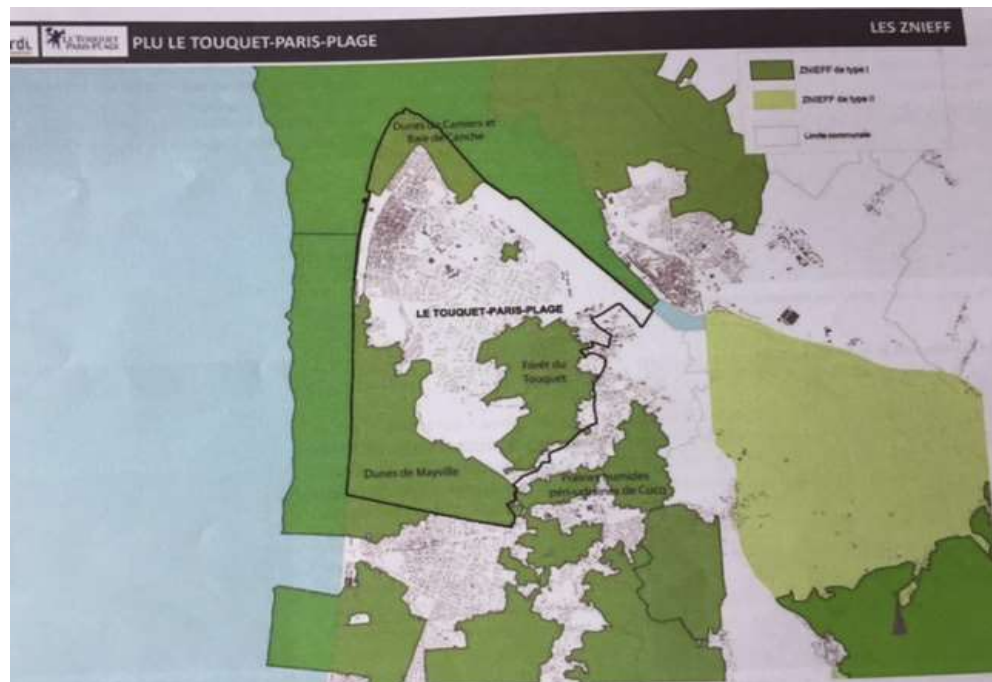
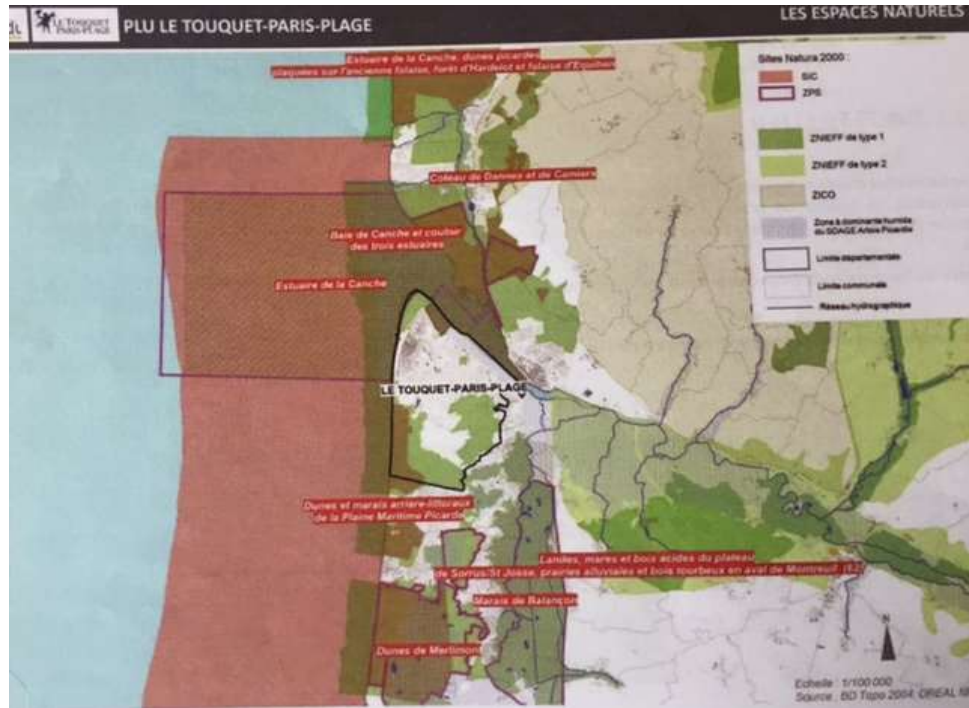
Ce que dit le SCOT du MONTREUILLOIS :

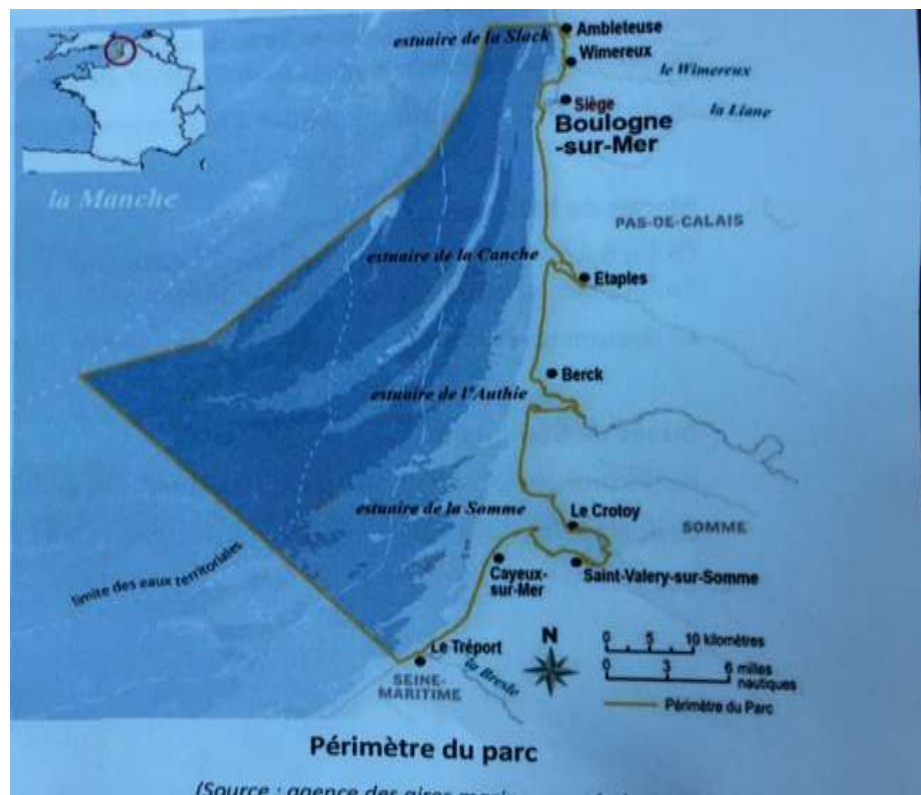
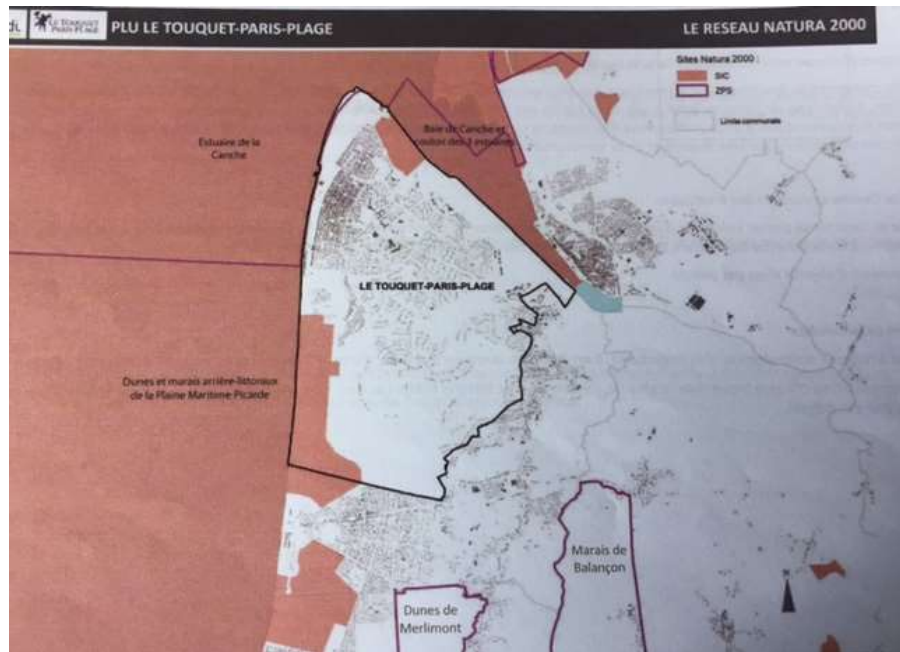
Thème	Implications sur le PLU
<b>Réservoirs de biodiversité majeurs</b>	
Réservoirs de biodiversité	<p>Définir les modalités de protection des espaces de réservoirs de biodiversité majeurs au PLU dans lesquels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les espaces bâtis existants ne peuvent pas se développer mais se densifier de façon limitée</li> <li>• Interdiction de nouvelle urbanisation sauf quelques exceptions</li> </ul>
Réseau Natura 2000	PLU doit être compatible avec les objectifs de gestion des DOCOB
Massifs dunaires	Le PLU doit préserver, dans la mesure du possible, les espaces dunaires dans le tissu urbain et inciter l'aménagement de parterre dunaire le long des axes urbains reliant les espaces dunaires entre eux
Abords des réservoirs écologiques	Organiser l'évolution des lisières urbaines en contact ou à proximité des réservoirs en fonction de la configuration des lieux (zones tampons, actions sur plantations, implantation des constructions en recul...)
Lisières urbaines	Organiser une gradation du niveau d'anthropisation

Thème	Implications sur le PLU
<b>Corridors écologiques</b>	
Corridors terrestres	<p>Le PLU doit prévoir un maintien des coupures d'urbanisation pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• empêcher le développement de l'urbanisation ainsi que les extensions et densification notables des zones urbaines existantes qui formeraient un obstacle à ces continuités</li> <li>• préserver la végétation sans empêcher la valorisation</li> <li>• permettre l'implantation et l'extension du bâti nécessaire aux activités agricoles, forestières ou à la gestion écologique des sites</li> <li>• permettre les infrastructures et les réseaux à condition de ne pas compromettre les continuités écologiques ou de prévoir des mesures adaptées.</li> </ul>
Corridors aquatiques	<p>Préservation de la circulation hydraulique en compatibilité avec le SAGE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maintenir l'état naturel des rives et berges</li> <li>• maintenir ou reconquérir les capacités de circulation des espèces</li> <li>• rétablir les connexions hydrauliques entre lits mineurs et majeurs</li> <li>• protéger les ripisylves et les espaces boisés associés</li> <li>• maintenir les fonctions hydrologiques et hydrogéologiques des zones humides</li> <li>• lutter contre l'eutrophisation des zones humides</li> <li>• maintenir les prairies de fauche avec gestion extensive</li> </ul>

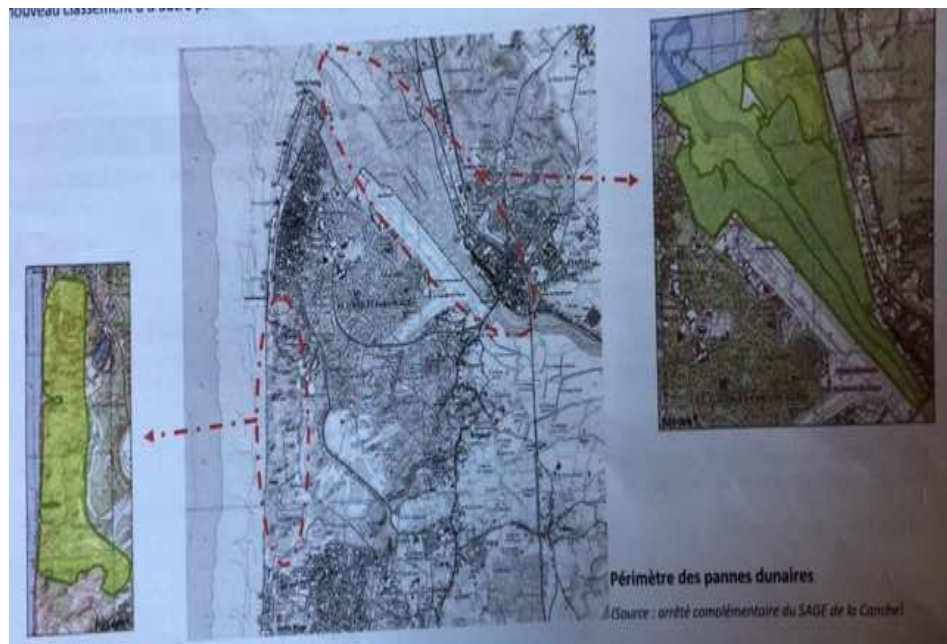
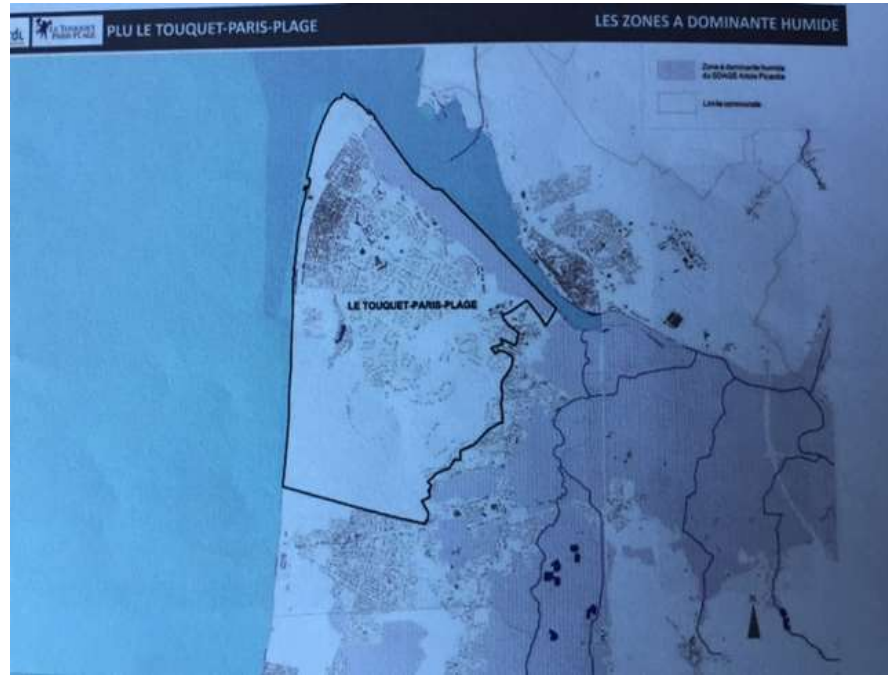


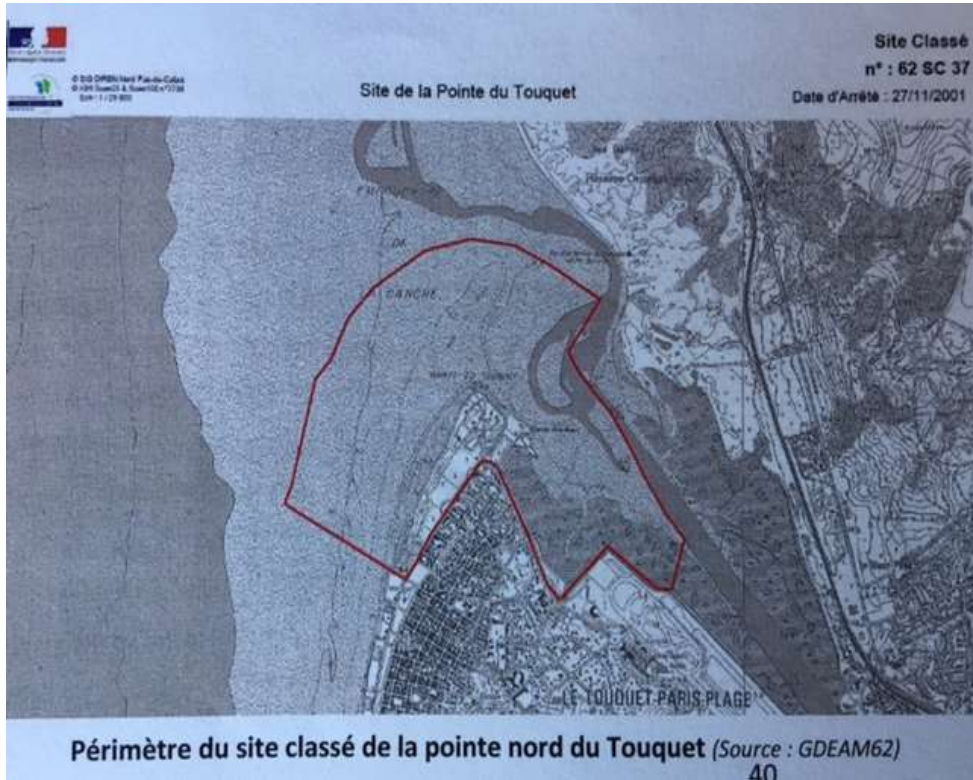
Dispositifs de protection spécifiques :









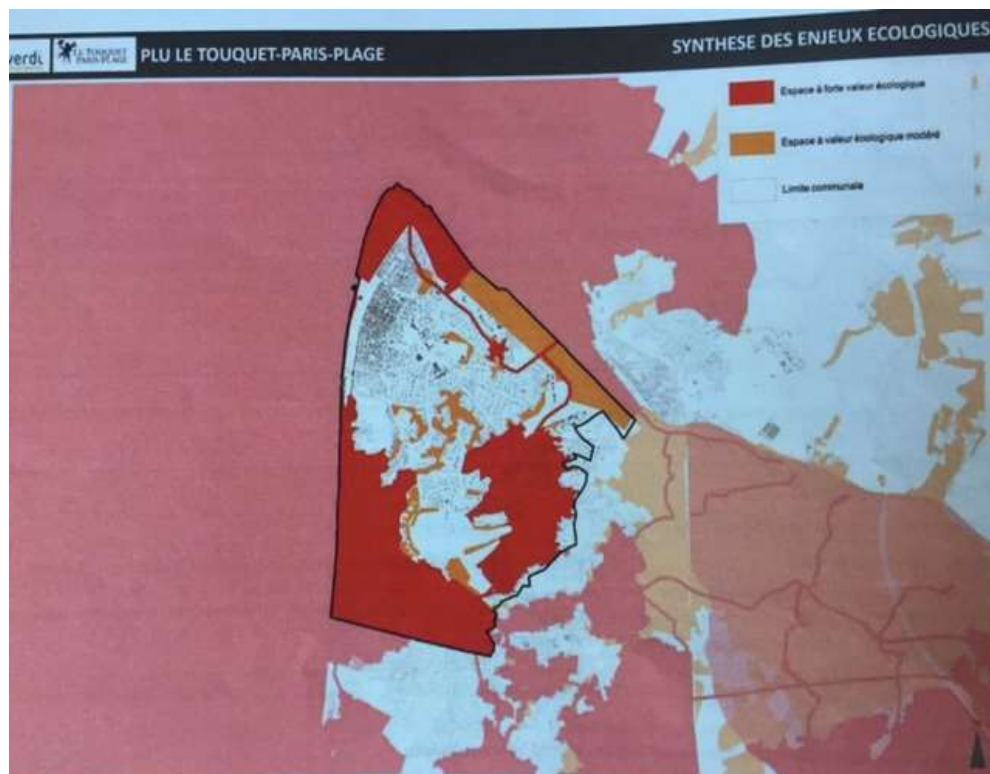




SYNTHESE :

Protections présentes sur la commune	Réponse aux objectifs du SCoT
<p><b>Des espaces à forte valeur écologique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 ZNIEFF identifiées comme réservoirs de biodiversité au titre du SRCE</li> <li>- 3 sites Natura 2000 (2 ZSC et 1 ZPS)</li> <li>- Des espaces littoraux</li> <li>- Des espaces estuariens</li> </ul>	Reconnaitre, préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité majeurs, dans leurs caractéristiques écologiques, sur le long terme dans le cadre d'une politique conservatoire et adaptée à leur fonctionnement
<p><b>Des corridors écologiques reliant ces espaces à forte valeur écologique</b></p>	Favoriser le bon fonctionnement environnemental en préservant des corridors écologiques
<p><b>Des espaces à valeur écologique modéré :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des espaces relais forestiers identifiés au titre du SRCE ;</li> <li>- Des zones à dominante humide.</li> </ul> <p><i>Il s'agit ici des espaces non inclus dans les réservoirs écologiques et de biodiversité. Reconnaitre et préserver ces espaces permet aussi de mieux prévenir et gérer les risques (inondations, pollutions des ressources en eau).</i></p>	<p>Reconnaitre, préserver et valoriser dans le cadre d'une gestion adaptée et différenciée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces boisés (notamment ripisylves) bocagers et prairiaux constitutifs de la mise en œuvre de continuités écologiques assurant la perméabilité environnementale du Pays</li> <li>- Les zones humides</li> </ul>

Le PLU devra porter une attention particulière à l'ensemble de ces espaces grâce au zonage.



## 5) La Gestion de l'Eau :

### 5/1 Contexte réglementaire :

La Loi sur l'Eau du 03 janvier 1992 affirme la nécessité d'une « gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L 212-1 du Code de l'Environnement).

Le Touquet Paris-Plage est situé dans le bassin hydrographique de l'Artois-Picardie. Le SDAGE du bassin Artois-Picardie 2016/2021, adopté le 16 octobre 2015, préconise les mesures suivantes :

- ✓ Maintenir et améliorer la biodiversité des milieux aquatiques
- ✓ Garantir une eau potable en qualité et quantité satisfaisante
- ✓ S'appuyer sur le fonctionnement naturel des milieux pour prévenir et limiter les effets négatifs des inondations
- ✓ Protéger le milieu marin
- ✓ Mettre en œuvre des politiques publiques cohérentes avec le domaine de l'eau.

Ainsi Le Touquet Paris-Plage appartient au périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Canche, approuvé le 03 octobre 2011 et qui a fait l'objet d'un arrêté complémentaire le 04 juillet 2014. Ce SAGE, tout comme le SDAGE est opposable aux tiers.

La Baie de Canche se trouve entre la mer et la terre sur l'axe de migration de nombreux oiseaux. Cette situation en fait un réservoir majeur de biodiversité. Cependant, les usages de ce secteur ainsi que les phénomènes naturels menacent la préservation de ce secteur.

La qualité des eaux étant altérée par la présence humaine, un contrat de baie a été mis en place dans le but de reconquérir la qualité des eaux.

Les enjeux pour les 5 ans à venir sont :

- ✓ L'amélioration de la qualité de l'eau afin de garantir les usages
- ✓ La prévention des risques et la mise en avant d'une gestion cohérente de l'estuaire et de la basse vallée
- ✓ La prévention, la gestion et la reconquête des milieux naturels et aquatiques
- ✓ L'amélioration de la sensibilisation et de la communication à destination de tous les usagers et de tous les publics.

La mise en place du P.L.U. contribuera à la réalisation des objectifs du contrat de baie par la mise en conformité des réseaux d'assainissement du Touquet.

### 5/2 La qualité des eaux :

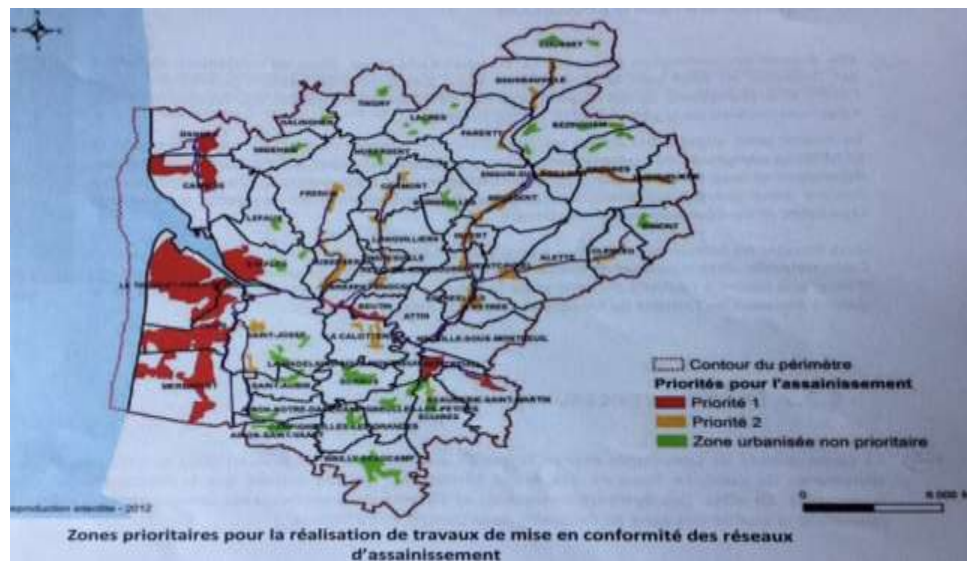
Le P.L.U. aidera l'atteinte des objectifs de qualité des eaux grâce à la mise en place de plusieurs mesures permettant la réduction des rejets polluants.

La masse d'eau souterraine de la craie de la Canche aval est fortement vulnérable aux nitrates. Cette vulnérabilité est renforcée au niveau du Touquet par le fait que la ville se trouve en fin de bassin versant. On y trouve donc la pollution accumulée de l'ensemble du bassin versant.

L'Arrêté préfectoral n° 2015072-006 du 13 mars 2015 classe la ville du Touquet

comme vulnérable aux pollutions par les nitrates d'origine agricole.

### 5/3 L'Assainissement :



### 5/4 L'Adduction d'Eau Potable :

L'eau potable provient du champ captant du Rombly en majorité. Un autre forage d'appoint à la Calotterie a été mis en place.

### 6) L'énergie :

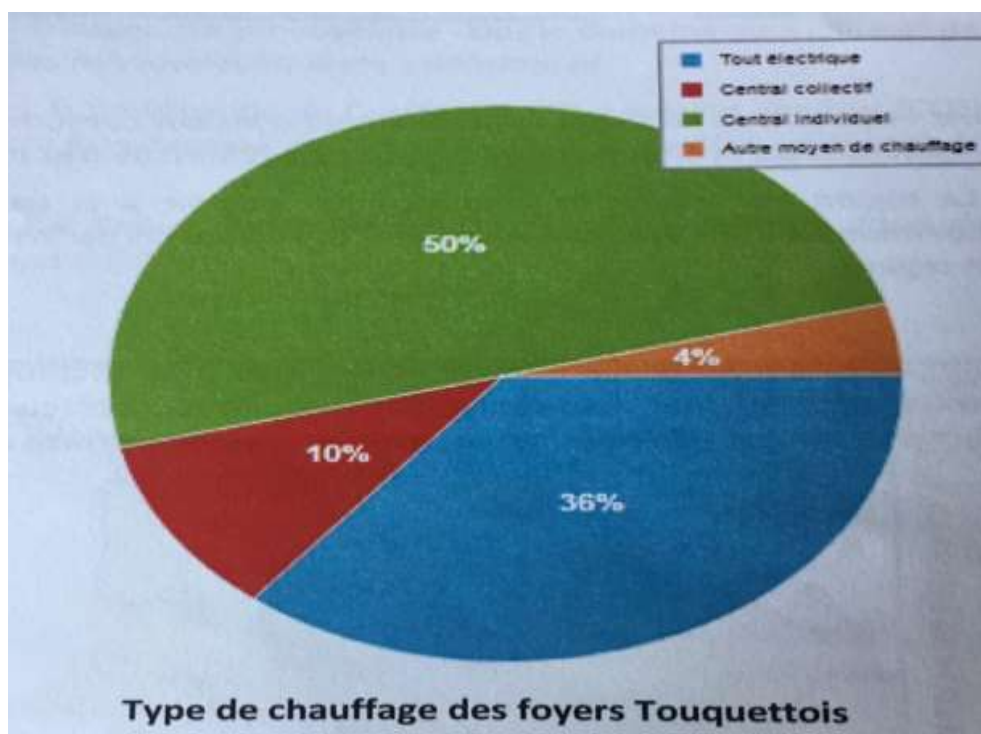
#### 6/1 Schéma Régional Climat – Air – Energie

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) du Nord Pas de Calais a été approuvé le 20 novembre 2012.

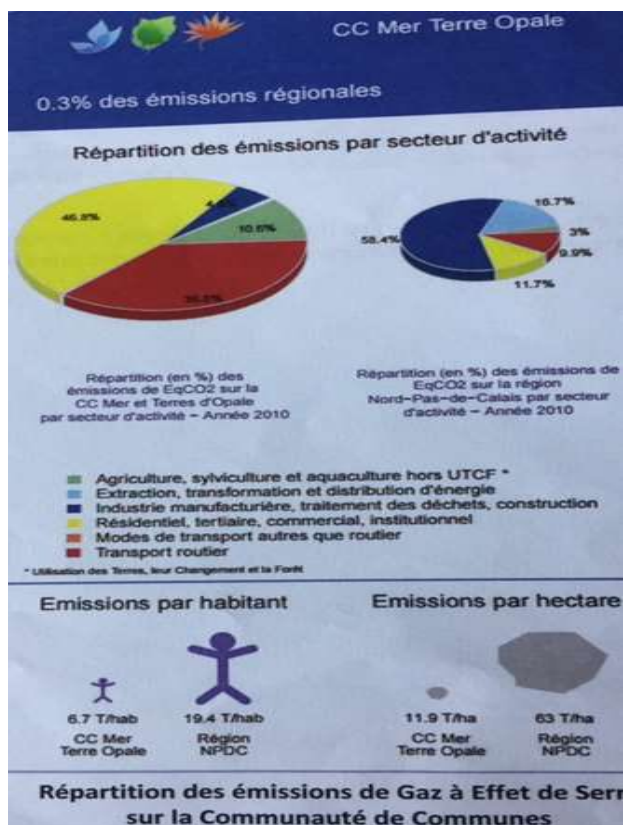
Le SRCAE définit quatre grands axes stratégiques régionaux en matière de climat, d'air et d'énergie :

- ✓ la contribution à la réduction des vulnérabilités par la conduite de politiques de maîtrise de l'énergie, de développement des énergies renouvelables, de maîtrise des déplacements et d'amélioration de la qualité de l'air
- ✓ l'information, la sensibilisation, la formation et la mise en place d'une gouvernance impliquant les acteurs locaux
- ✓ l'amélioration de la robustesse du système productif et la mutation du tissu économique picard vers les nouveaux métiers, marchés et pratiques créés par les impératifs énergétiques et climatiques : l'économie verte constitue une opportunité pour la Picardie
- ✓ la préservation des ressources face aux effets attendus des changements climatiques, l'anticipation de ces changements et la mise en place de politiques d'adaptation voulue plutôt que subie.

## 6/2 La Consommation d'Énergie

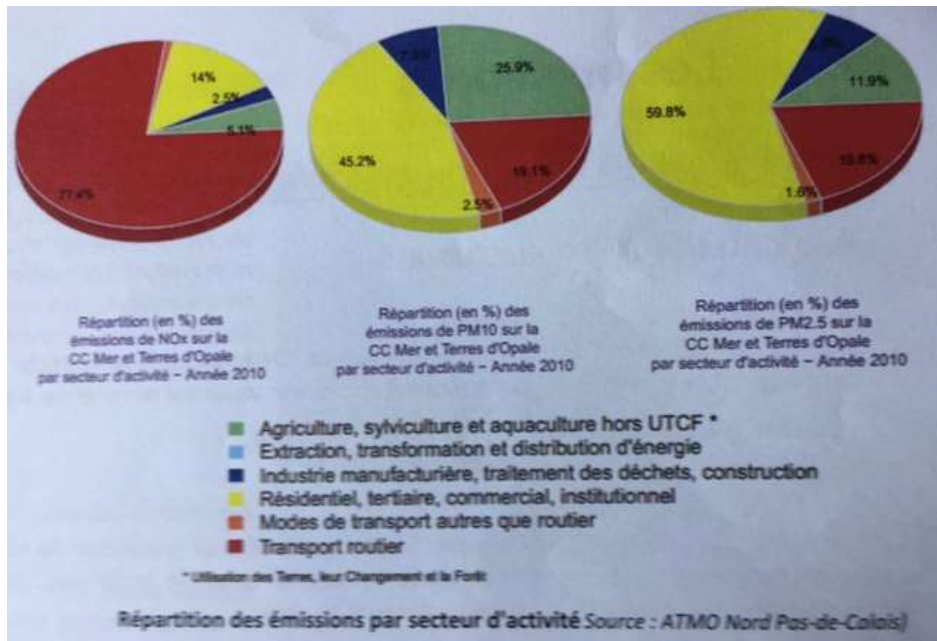


## 6/3 Les Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

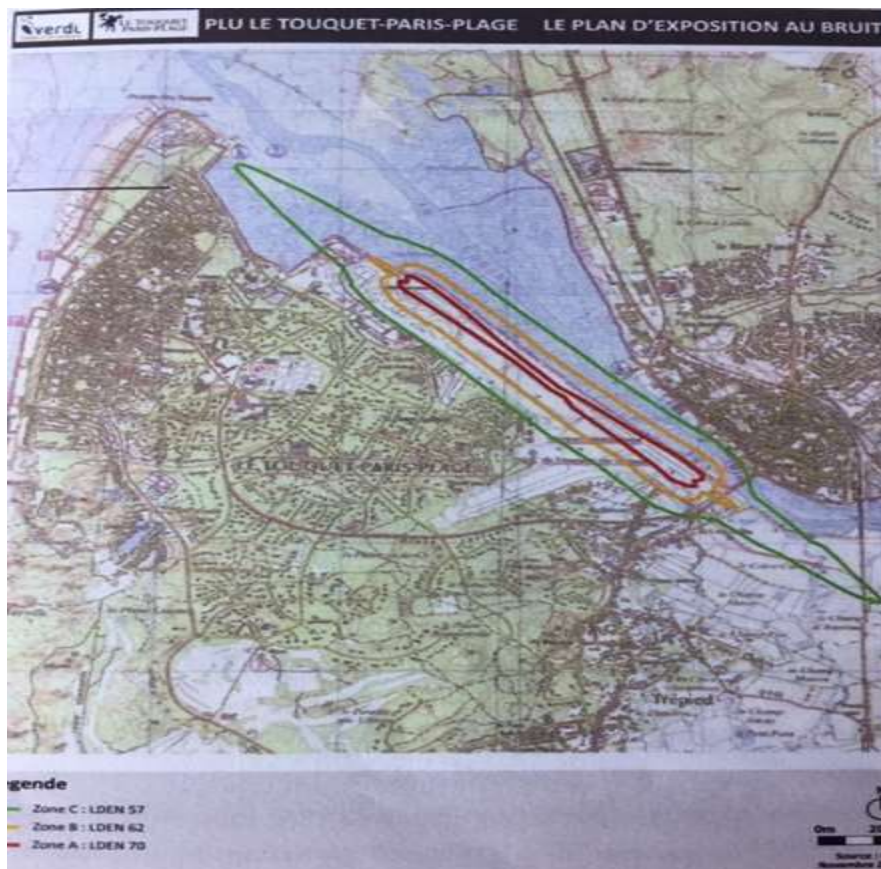




7) Les Nuisances :



Aéroport :

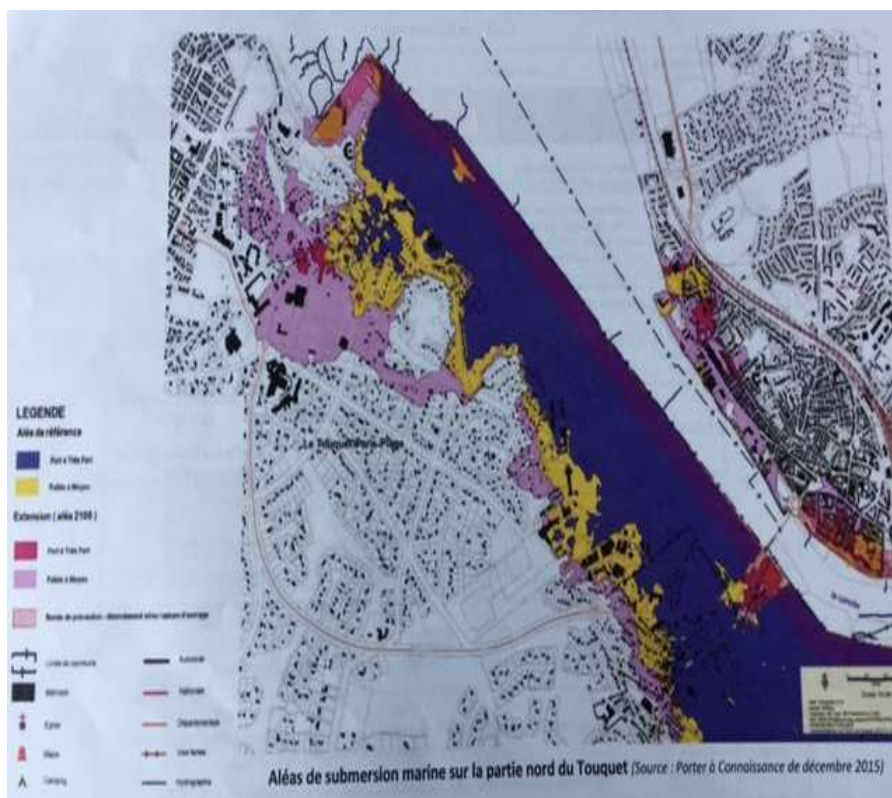


Les risques naturels et technologiques :

Les remontées de nappes



L'aléa de submersion marine



L'aléa de submersion marine est accompagné du risque d'érosion du trait de côte et de la dérive littorale. Le risque d'érosion du trait de côte est analysé depuis 1966. La zone concernée est

située sur le domaine public maritime.

Les risques technologiques sont de trois natures :

- ✓ risques liés aux munitions anciennes
- ✓ risques liés au transport de matières dangereuses
- ✓ risques industriels

#### **4) JUSTIFICATIONS :**

##### 1) Compatibilité du PLU dans la hiérarchie des normes

La définition du projet urbain de la ville du Touquet d'un contexte territorial de projet, marqué par une évolution législative importante et la présence de nombreux documents supra-communaux et normes définissant des orientations pour le territoire. Le projet porté par la ville doit être compatible avec ces documents.

Le précédent document d'urbanisme du Touquet Paris-Plage étant un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1990, sa révision et transformation en Plan Local d'Urbanisme était nécessaire, afin de pouvoir l'actualiser au regard des Lois SRU, Grenelle II et ALUR, adoptées respectivement le 13 décembre 2000, le 12 juillet 2010 et le 24 mars 2014. Ces Lois ont en effet imposé la prise en compte de nouveaux enjeux dans les documents d'urbanisme.

Comme stipulé dans l'article L 123-1, le PLU est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux de son territoire :

- \* Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Montreuil (SCOT)
- \* La Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- \* Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)
- \* Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau d'Artois-Picardie (SDAGE)
- \* Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de la Canche (SAGE)
- \* Le Schéma Directeur Départemental de la Mobilité

Le respect des réglementations particulières :

- \* La Loi Littorale
- \* La Loi Paysage
- \* La Loi relative à la lutte contre le bruit
- \* Le Plan de prévention des risques littoraux

##### 2) Présentation et justification des zones et dispositions réglementaires

###### 2/1 La division du territoire en zones urbaine et naturelles

###### 2/1/1- Les principes du nouveau document graphique réglementaire

Dans le cadre de la transformation du POS en PLU, le nouveau zonage réglementaire a été entièrement revu, selon deux principes :

- Un principe de simplification
- Un principe de remise à plat du zonage initial, dans la définition des zones et leur délimitation

## 2/1/2- Les différentes zones du document graphique

UA	(UAa – UAb – Uac – Uad)	N	(Na – Nb – Nj)
UB	(Uba – Ubb – Ubc)	NE	
UC	(UCa – UCb – Ucc)	NG	
UD	(Uda – Udb – Udc)	NH	
UE		NL	
UL	(Ulc)	NM	

## - 2/1/3 L'évolution des surfaces

Zones POS 1991	Surfaces (ha)	Zones PLU	Surfaces
U	765	U	605
NA	93	AU	0
ND	781	N	949
EBC	390	EBC	401
<b>Total</b>	<b>1639</b>	<b>Total</b>	<b>1554</b>

## 2/2 Les dispositions réglementaires de mise en œuvre du PADD

Ces différentes pièces sont regroupées par thématiques qui peuvent concerner différentes pièces opposables du PLU : Orientations d'Aménagement et de Programmation, zonage et règlement.

Rappel des objectifs du PADD :

- Poursuivre le développement de l'habitat permanent
- Le cœur historique: clé du développement
- Poursuivre les alternatives au 'tout automobile'
- Préserver et mettre en valeur les espaces de nature: Le Touquet, au cœur d'espaces naturels exceptionnels
- Conserver l'esprit de ville jardin
- Les espaces publics créateurs d'une ambiance urbaine rénovée
- Favoriser l'emploi pour accompagner l'économie locale
- Développer l'activité touristique

## 2/3 Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### - Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Définies par les articles L 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de développement durables (P.A.D.D.), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

La portée juridique des OAP est précisée par l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme. Cet article prévoit ainsi que « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées, appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques . Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les O.A.P. »

Depuis le Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Grenelle II, de 2010, les OAP sont recommandées pour tout nouveau secteur ouvert à l'urbanisation.

Par ailleurs, elles participent à la mise en œuvre des objectifs du PADD et doivent donc être établies dans le respect des orientations générales du PADD.

- Choix des secteurs OAP et justification

Le PLU définit des secteurs stratégiques de projets, encadrés par des O.A.P. Ces zones accompagnent les mutations du tissu urbain dans une démarche de pré-projet en permettant à la ville de maîtriser son évolution et d'assurer une offre et une qualité urbaine répondant aux besoins des Touquettois.

Ces O.A.P. précisent les grands invariants à respecter en matière d'urbanisation et permettent de définir une première programmation pour ces espaces.

Cinq secteurs stratégiques sont ainsi identifiés sur le territoire :

- OAP Hermitage
- OAP Quentovic
- OAP Front de Mer
- OAP Quartier de l'Aéroport
- OAP Zone d'activités

Le projet définit par ailleurs une OAP Trame verte, bleue et dunaire, portant sur l'ensemble du territoire communal, permettant de mettre en valeur les continuités écologiques et les objectifs environnementaux. Elle synthétise par ailleurs, les différents projets portés par la ville et aborde les enjeux portant sur les mobilités douces et sur certaines problématiques paysagères (entrée de ville – traitement de la végétation..), définissant ainsi un projet durable global.

## **5) EVALUATION ENVIRONNEMENTALE :**

### 1) Enjeux de l'état initial et définition du scénario de référence

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche qui contribue au développement durable des territoires. La démarche doit permettre d'interroger les décisions d'aménagement en amont de la réalisation des projets. Elle vise donc à la prévention des impacts environnementaux, à la mise en cohérence des différents choix et décisions effectuées, et doit en traduire les incidences environnementales.

Le contenu de l'évaluation environnementale des PLU est actuellement régi par les articles L 121-11 et R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme qui ont transposé la directive européenne de 2001.

#### 1/1 Rappel des thématiques abordées

- Le milieu physique et naturel : topographie – géologie – contexte climatique – réseau hydrographique – qualité des eaux – gestion de la ressource en eau – synthèse des inventaires et protection du patrimoine naturel – présentation des sites Natura 2000 – zones humides et corridors écologiques.
- Les ressources naturels et leur gestion : eau potable – eaux usées – eaux pluviales – sol et sous-sols – déchets et énergie.



- Cadre de vie : nuisances sonores – risques et paysage.

## 1/2 Sensibilités

Afin de synthétiser puis hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire du Touquet, les thèmes listés précédemment ont été regroupés de la manière suivante :

- Milieux naturels et biodiversité : habitat et espèces remarquables – protection des espaces en réseaux cohérents – gestion des espaces naturels.
- Ressources : gestion de l'eau – usage du sol.
- Energies : Consommation / émission, production.
- Pollutions et nuisances : risques naturels – risques technologiques.
- Cadre de vie / paysages : paysage – patrimoine – accès à la nature – déplacements – déchets.

Etat initial de l'Environnement		Sensibilité par rapport à l'environnement	Enjeux
Thématiques	Éléments d'analyse		
<div style="display: flex; justify-content: center; gap: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black;"></div> Négative           <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #f0e68c; border: 1px solid black;"></div> Neutre           <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black;"></div> Positive         </div>			
<b>Milieux Naturels et Biodiversité</b>			
Habitat et espèces remarquables	Diversité des habitats : humides, forestiers, dunaire, littoraux...		Poursuite de la protection des habitats - Renforcer la sensibilisation
Protection des espaces en réseaux cohérents	Nombreuses protections : loi Littoral, Natura 2000, ZNIEFF, Conservatoire du Littoral, EBC		Maintien des espaces protégés et des corridors
Gestion des espaces naturels	Actions du comité de la baie de Canche et actions communales : gestion différenciée...		Maintien d'une végétalisation importante de la ville
<b>Ressources</b>			
Gestion de l'eau	Contrat de bassin versant ; SAGE élaboré ; contrat de Baie		Poursuite des actions et les intensifier pour une meilleure qualité des eaux
Usages du sol	Consommation des terres naturelles en stabilisation depuis 2006		Limitation de l'extension de l'urbanisation et la consommation des terres naturelles
<b>Energies</b>			
<b>Pollutions et nuisances</b>			
Qualité de l'eau	Massif d'eau superficielle classée au SDAGE en bon état écologique malgré plusieurs menaces : pics de pesticides.		Poursuite des actions pour maintien du bon état écologique Améliorer la qualité des eaux de baignade et de la Canche
Qualité des sols	Pollutions agricoles dues à d'ancienne activité économique		Limitation les pollutions d'origine industrielles
Qualité de l'air	Pollution issues majoritairement des transports et des habitations – Situation côtière favorise l'évacuation des polluants		Réduction des émissions de particules fines, oxydes azote



Etat initial de l'Environnement		Sensibilité par rapport à l'environnement	Enjeux
Thématiques	Éléments d'analyse		
Nuisances liées au bruit	Classement des voies routières, PEB pour l'aéroport		Réduction des nuisances sonores liées aux réseaux de transports
<b>Risques majeurs</b>			
Risques naturels	Plusieurs risques naturels identifiés mais qui restent limités : inondation, submersion marine.		Prise en compte et prévention des risques
Risques technologiques	TMD et ICPE		Prévention du risque pollution dû aux transports de matières dangereuses et exploitations des sites industriels
<b>Cadre vie / Paysages</b>			
Paysage	Perspectives paysagères nombreuses, diversité des entités paysagères		Préservation et développement des perspectives paysagères
Patrimoine	Protection patrimoine bâti naturel, ZPPAUP, site classé		Maintien des protections et la mise en valeur des sites patrimoniaux Conservation de l'esprit « Ville jardin »
Accès à la nature	Espaces verts urbains, périurbains et littoraux, gestion différenciée des espaces		Poursuite des actions de mise en valeur et de la création de nouveaux espaces
Déplacements	Diversité des modes de déplacements		Développement des modes de déplacements doux – des zones de circulation apaisée
Déchets	Collecte sélective porte à porte et BAM complémentaires		Réduction des déchets à la source et amélioration leur valorisation

### 1/3 Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de PLU

Le P.O.S. est en place depuis le 11 mars 1991. Le mode de développement actuellement en cours impacte l'environnement. Cependant, des politiques sont mises en œuvre et certaines actions ont été engagées. Elles cherchent aujourd'hui à atténuer ces impacts identifiés.

#### 1/3/1 Développement au fil de l'eau

- L'évolution démographique : La commune affiche la volonté de dépasser la barre des 5000 habitants permanents sur la période du prochain PLU, ce qui revient à une augmentation de près de 10% de la population sur cette période. Cette croissance démographique est une volonté de la commune de rajeunir et stabiliser sa population permanente.
- La consommation foncière : La commune souhaite augmenter la part de population permanente, reconstruire la ville sur la ville ou aux abords des équipements publics.
- Les formes d'habitat : La commune choisit de maîtriser son urbanisation, en reconstruisant la ville sur elle-même, en polarisant son développement et aménagement autour des quatre secteurs (le quartier de l'aéroport – l'Hermitage – la ZAC Quentovic – le front de mer) et en densifiant notamment le centre-ville tout en conservant son patrimoine architectural.
- Les déplacements: La ville travaille sur un renforcement du partage de la voirie, l'objectif étant de trouver des alternatives au « tout automobile ». Pour cela, elle renforce ses liaisons douces, les modes de déplacements moins émetteurs (voitures électriques – auto partage) et organise les déplacements pour inciter les gens à laisser leur voiture en entrée de ville. Ainsi, la fluidité des déplacements est assurée, les émissions de gaz à effet de serre seront réduites et les nuisances moindres.

- Le développement économique : La commune choisit d'accueillir une population touristique tout en préservant l'environnement. Ce développement limitera la pression sur les ressources et la production, de déchets.

### 1/3/2 Tendances d'évolution – Actions engagées

<b>Ressources</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pression sur l'eau (demande en eau potable, hausse des besoins en assainissement) notamment lors des pics de fréquentation de la station en période estivale ;</li> <li>• Dégradation de la qualité de l'eau ;</li> <li>• Poursuite de l'étalement urbain et de forte consommation de sol en raison de l'augmentation de l'habitat pavillonnaire et individuel peu dense en zone de forêt ;</li> <li>• Dans le cas d'un étalement urbain accru : Hausse des déplacements motorisés ; Hausse des coûts pour la collectivité : VRD, équipements, collecte des déchets...</li> </ul>	<p>SDAGE en cours d'application : classement du bassin versant de la Canche en bon état écologique. Objectif : atteinte du bon état pour les masses d'eaux souterraine et côtière en 2027.</p> <p>SAGE approuvé en 2011 dans le but de mieux gérer la ressource en eau.</p> <p>La commune travaille à résoudre les problèmes de mauvais raccordements au réseau d'assainissement. La nouvelle station d'épuration du SIVOM de la région d'Étaples, en fonctionnement depuis 2009, permet de traiter une pollution domestique de 56.000 habitants et de faire face à l'effluence estivale. Elle a été conçue pour répondre à l'ensemble des exigences vis-à-vis de la protection du milieu récepteur.</p> <p>Mise en œuvre de l'agenda 21 de la ville et développement d'une gestion raisonnée des espaces publics.</p> <p>SCoT approuvé en 2014, valorise la reconstruction de la ville sur elle-même</p> <p>Mise en œuvre de la loi Littoral réglementant les constructions et aménagements proches du littoral.</p>
Thématique	Risques	Actions
<b>Energies</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hausse de la consommation notamment pour l'habitat entraînant une hausse des rejets de Gaz à Effet de Serre (GES) ;</li> <li>• Pression sur la demande en énergie (déplacements, extension des réseaux...) notamment en période estivale.</li> </ul>	<p>SRCAE et SCoT du Montreuillois : identifient des potentiels de production d'énergie sur le territoire.</p> <p>Filière de méthanisation mise en place au Cucq et accessible aux habitants du Touquet via le réseau de gaz de ville existant.</p>
<b>Pollutions et nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hausse des nuisances liées au bruit en raison de la circulation automobile notamment sur les secteurs les plus routiers comme le secteur de l'aéroport ;</li> <li>• Hausse des rejets de pollution dans l'air.</li> </ul>	<p>Mise en place du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport du Touquet : prévient les nuisances liées à l'activité aérienne de l'équipement et limite les constructions en zones de bruit.</p> <p>Classement des infrastructures routières impliquant une prise en compte de la nuisance dans les projets d'aménagements et de construction.</p>
<b>Risques majeurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hausse du ruissellement urbain par l'imperméabilisation toujours plus importante des sols ;</li> <li>• Aggravement des conséquences des événements de submersion marine avec l'extension urbaine en zone inondable ;</li> <li>• Intensification des événements climatiques avec le réchauffement climatique entraînant notamment une amplification du risque de submersion marine.</li> </ul>	<p>SCoT : prône une urbanisation dense mais perméable (limitant l'imperméabilisation en dehors de l'emprise des constructions).</p> <p>Porter-à-connaissance d'octobre 2015 : limite les constructions en zone de submersion marine</p>
<b>Cadre de vie/paysages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Difficulté de maintien des perspectives paysagères intéressantes et de valorisation du patrimoine bâti et naturel en général ;</li> <li>• Augmentation de la quantité de déchets produite.</li> </ul>	<p>Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) est en place. Elle a permis l'identification des grands enjeux du territoire. La démarche se poursuit actuellement sous sa nouvelle appellation d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).</p> <p>Gestion des déchets de compétence communautaire. Tri sélectif sur la ville mis en place avec augmentation des cadences et des bennes d'apport en période estivale</p>

### 1/4 Définition et hiérarchisation des enjeux issus de l'état initial de l'environnement

Les enjeux environnementaux sur le territoire du Touquet sont les suivants :

- La préservation des espaces naturels remarquables et le renforcement des corridors écologiques,
- La limitation de la consommation foncière,

- La préservation de la ressource en eau,
- La réduction des consommations d'énergie et le développement de modes de production d'énergies alternatives,
- La prise en compte des risques naturels dans les aménagements.

		Fort	
		Moyen	
		Faible	
Etat initial de l'Environnement	Enjeux	Hiérarchisation des enjeux du point de vue	
		Du projet communal	De la marge de manœuvre du PLU
<b>Milieux Naturels et Biodiversité</b>			
Habitat et espèces remarquables	Poursuite de la protection des habitats - Renforcer la sensibilisation		
Protection des espaces en réseaux cohérents	Maintien des espaces protégés et des corridors		
Gestion des espaces naturels	Maintien d'une végétalisation importante de la ville		
<b>Ressources</b>			
Gestion de l'eau	Poursuite des actions et les intensifier pour une meilleure qualité des eaux		
Usages du sol	Limitation de l'extension de l'urbanisation et la consommation des terres naturelles		
<b>Energies</b>			
Consommation / Emission	Réduction des besoins en énergie : agir sur le bâtiment et les déplacements		
Production	Développement des filières d'EnR		
<b>Pollutions et nuisances</b>			
Qualité de l'eau	Poursuite des actions pour maintenir le bon état écologique Améliorer la qualité des eaux de baignade et de la Canche		
Qualité des sols	Limitation des pollutions d'origine industrielles		
Qualité de l'air	Réduction des émissions de particules fines, oxydes azote		
<b>Nuisances liées au bruit</b>			
Nuisances liées au bruit	Réduction des nuisances sonores liées aux réseaux de transports		
<b>Risques majeurs</b>			
Risques naturels	Prise en compte et prévention des risques		
Risques technologiques	Prévention du risque pollution dû aux transports de matières dangereuses et exploitations des sites industriels		
<b>Cadre vie / Paysages</b>			
Paysage	Préservation et développement des perspectives paysagères		
Patrimoine	Maintien des protections et mise en valeur des sites patrimoniaux Conservation de l'esprit « Ville Jardin »		
Accès à la nature	Poursuite des actions de mise en valeur et de création de nouveaux espaces		
Déplacements	Développement des modes de déplacements doux – des zones de circulation apaisée		
Déchets	Réduction des déchets à la source et amélioration de leur valorisation		

## 2) Justification des choix retenus pour le PLU

### 2/1 Les motivations de l'élaboration

Sur les bases du POS actuellement en vigueur, l'urbanisation croissante du territoire a entraîné une érosion de la biodiversité, une fragmentation des milieux naturels et de multiples contentieux ont suspendu les constructions en forêt.

En réponse, la commune entend à travers le nouveau PLU mettre en place un véritable projet pour « le Touquet de demain », reconstituer une cohérence écologique et une trame verte et

bleue, enrayer cette perte de biodiversité et recréer des corridors biologiques.

## 2/2 Justification des orientations du PADD

La définition du Projet d'Aménagement et de développement durables s'appuie sur un ensemble d'interrogations qui visent à définir le projet de développement communal :

- Comment concilier la préservation de l'environnement avec le développement du territoire
- Comment satisfaire les besoins de logements tout en maîtrisant l'urbanisation et l'augmentation des prix des terrains
- Comment assurer un développement communal équilibré et cohérent avec l'évolution démographique du territoire intercommunal
- Comment assurer l'épanouissement de tous les habitants permanents tout en développant la partie touristique de la ville.

Le PADD du Touquet Paris-Plage suit les perspectives, les orientations et objectifs des documents supra communaux qui déterminent une stratégie d'aménagement du territoire fondée sur la préservation de la richesse des écosystèmes et sur un développement urbain raisonné.

Suite à l'étude des caractéristiques de la ville et son évolution des dernières années. Trois axes ont été définis pour les orientations du P.L.U. :

- Axe 1 : Prendre soin des Touquettois
- Axe 2 : Prendre soin du Touquet Paris-Plage
- Axe 3 : Le Touquet Paris-Plage : Pôle touristique de premier plan

### 3) Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement :

#### 3/1 Analyse des incidences du PADD sur l'environnement

La mise en parallèle des grandes orientations du PADD, des éléments de diagnostics et des enjeux environnementaux identifiés a permis de mettre en évidence la pertinence des orientations proposées au regard des enjeux.



Tableau de bord de l'analyse des incidences du PADD sur l'environnement. Le tableau est divisé en quatre colonnes principales : Thème, Enjeux, Axe 1 : Prendre soin des Touquettois, Axe 2 : Prendre soin du Touquet, et Axe 3 : Pôle touristique de premier plan. Le numéro 29 est visible au centre du tableau.



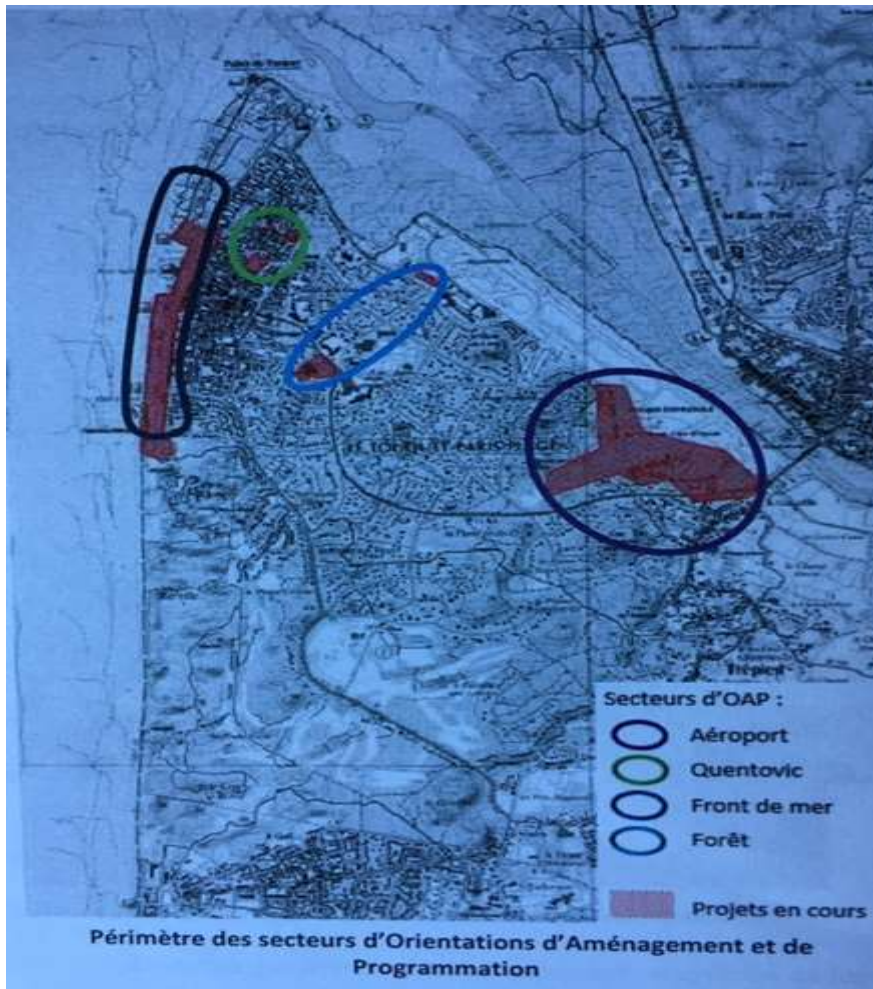
environnementaux		Obj 1 : Poursuivre le développement de l'habitat permanent	Obj 2 : le cœur historique, clé du développement	Obj 3 : Poursuivre les alternatives au « tout automobile »	Obj 1 : préserver et mettre en valeur des espaces de nature	Obj 2 : Conserver l'esprit de ville jardin	Obj 3 : les espaces publics créateurs d'une ambiance urbaine renouvelée	Obj 1 : Favoriser l'emploi pour accompagner l'économie locale	Obj 2 : développer l'activité touristique	Obj 3 : les résidences secondaires
Mieux Naturels et Biodiversité Habitat et espèces remarquables Protection des espaces en réseaux cohérents	Poursuite de la protection des habitats - Renforcer la sensibilisation									
	Maintien des espaces protégés et des corridors									
	Maintien d'une végétalisation importante de la ville									
	Poursuite des actions de gestion (gestion différenciée, plan de gestion boisements...)									
Ressources Gestion de l'eau Juges du sol	Protection de la ressource en eau souterraine, superficielle et littorale									
	Limitation de l'extension de l'urbanisation et la consommation des terres naturelles									
Thème	Enjeux environnementaux	Axe 1 : Prendre soin des Touquettois			Axe 2 : Prendre soin du Touquet			Axe 3 : Pôle touristique de premier plan		
		Obj 1 : Poursuivre le développement de l'habitat permanent	Obj 2 : le cœur historique, clé du développement	Obj 3 : Poursuivre les alternatives au « tout automobile »	Obj 1 : préserver et mettre en valeur des espaces de nature	Obj 2 : Conserver l'esprit de ville jardin	Obj 3 : les espaces publics créateurs d'une ambiance urbaine renouvelée	Obj 1 : Favoriser l'emploi pour accompagner l'économie locale	Obj 2 : développer l'activité touristique	Obj 3 : les résidences secondaires

environnementaux		Obj 1 : Poursuivre le développement de l'habitat permanent	Obj 2 : le cœur historique, clé du développement	Obj 3 : Poursuivre les alternatives au « tout automobile »	Obj 1 : préserver et mettre en valeur des espaces de nature	Obj 2 : Conserver l'esprit de ville jardin	Obj 3 : les espaces publics créateurs d'une ambiance urbaine renouvelée	Obj 1 : Favoriser l'emploi pour accompagner l'économie locale	Obj 2 : développer l'activité touristique	Obj 3 : les résidences secondaires
Mieux Naturels et Biodiversité Habitat et espèces remarquables Protection des espaces en réseaux cohérents	Poursuite de la protection des habitats - Renforcer la sensibilisation									
	Maintien des espaces protégés et des corridors									
	Maintien d'une végétalisation importante de la ville									
	Poursuite des actions de gestion (gestion différenciée, plan de gestion boisements...)									
Ressources Gestion de l'eau Juges du sol	Protection de la ressource en eau souterraine, superficielle et littorale									
	Limitation de l'extension de l'urbanisation et la consommation des terres naturelles									
Thème	Enjeux environnementaux	Axe 1 : Prendre soin des Touquettois			Axe 2 : Prendre soin du Touquet			Axe 3 : Pôle touristique de premier plan		
		Obj 1 : Poursuivre le développement de l'habitat permanent	Obj 2 : le cœur historique, clé du développement	Obj 3 : Poursuivre les alternatives au « tout automobile »	Obj 1 : préserver et mettre en valeur des espaces de nature	Obj 2 : Conserver l'esprit de ville jardin	Obj 3 : les espaces publics créateurs d'une ambiance urbaine renouvelée	Obj 1 : Favoriser l'emploi pour accompagner l'économie locale	Obj 2 : développer l'activité touristique	Obj 3 : les résidences secondaires

3/2 Analyse des zones susceptibles d'être affectées de manière notable :

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

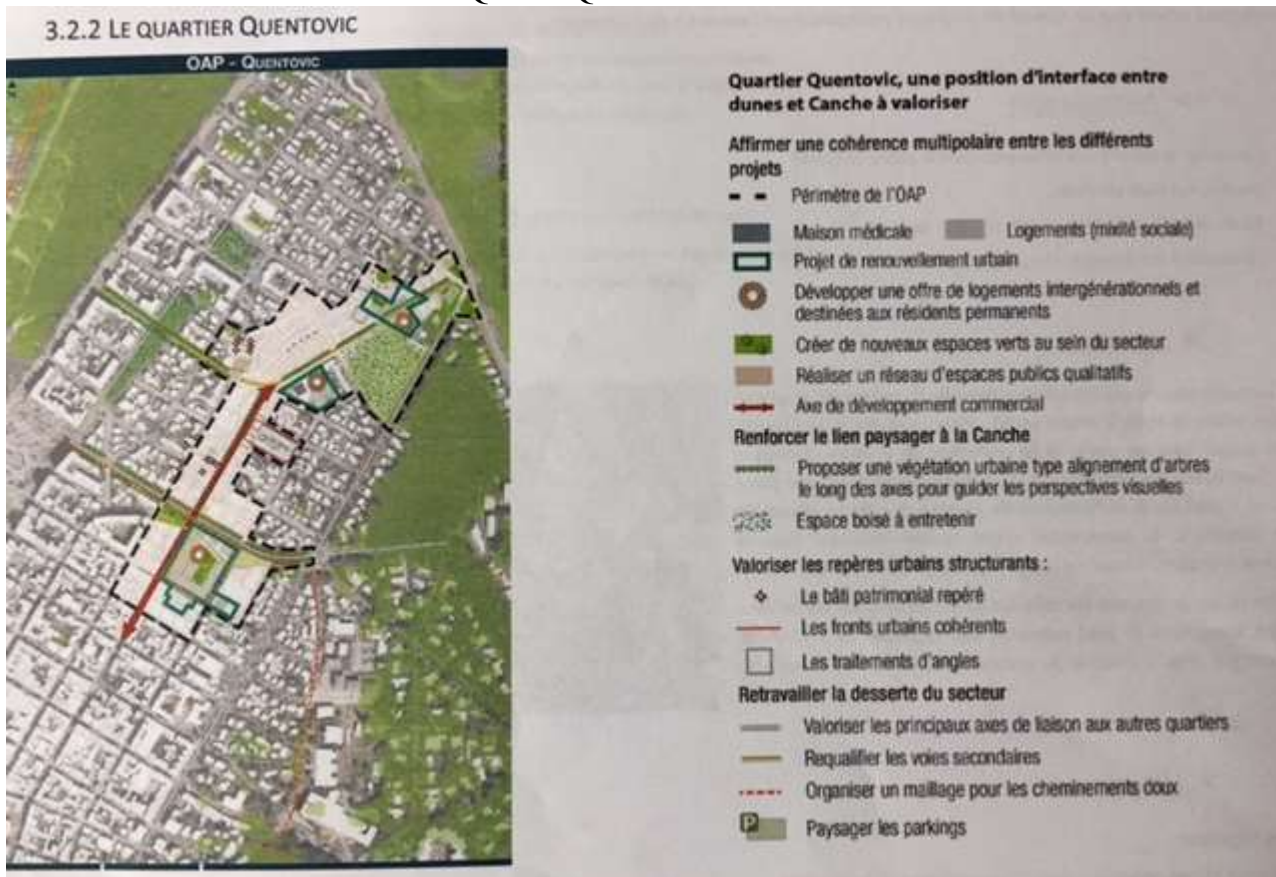


### 3/2/1 L'Espace Quartier de l'Aéroport

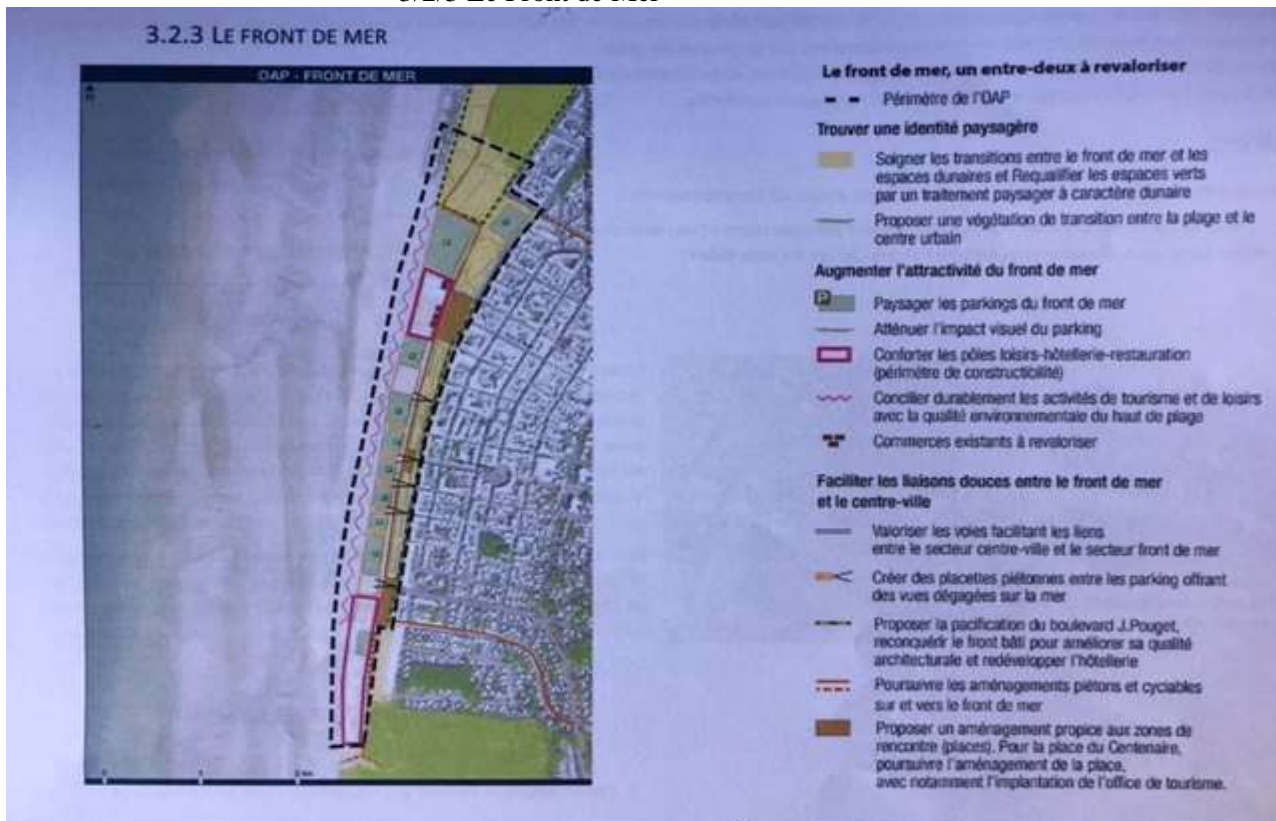




### 3/2/2 Quartier Quentovic



### 3/2/3 Le Front de Mer



### 3/2/4 L'Hermitage

#### 3.2.4 L'HERMITAGE

**La place de l'Hermitage, une centralité à requalifier  
Conforter le caractère de Ville-jardin**



**Révéler la trame verte du quartier**

- Revaloriser les parcs du quartier
- Paysager les axes structurant par des alignements d'arbres aux essences variées et le maintien des accotements enherbés
- Travailler à l'insertion urbaine et paysagère des grands équipements sportifs
- Compléter le réseau de ruelles et de fossés
- Espace boisé à entretenir
- Préserver la trame verte du secteur

**Renforcer la polarité fonctionnelle**

- Projet de renouvellement urbain
- Améliorer et préserver l'offre commerciale et touristique
- Axe de développement commercial
- Équipements hôteliers à créer
- Préserver les équipements hôteliers existants
- Modernisation et extension du Palais des Congrès
- Réaménagement du stationnement, création d'un parvis et traitement paysager

**Réorganiser la desserte du secteur**

- Valoriser les voies paysagères structurantes
- Restructurer les axes de liaison avec les autres quartiers
- Compléter le réseau de réseaux d'axes de quartier

### 3/2/5 Synthèse

#### 3.2.5 SYNTHÈSE

Désignation	Occupation du sol	Impact sur les milieux	Justifications	Réglementation - Risque - nuisance - Assainissement	Mesures / Précautions à prendre
Quartier aéroport Commune du Touquet et de La Cudré	Espace urbanisé (tertiaire, commerce), friches, espace naturel d'intérêt communautaire, espace dunaire	Fort	Certains milieux adjacents ou sur le secteur opérationnel présentent un intérêt patrimonial et écologique (oiseaux, insectes...) : NATURA 2000, ZNIEFF, espace dunaire type dune grise, prairie de fauche humide.	Loi Littoral : espace proche rivage, Bande 100m Zone de submersion PEB aéroport	Limitation de l'emprise des zones aménagées Création de zone tampon aux abords des sites d'intérêts communautaires Gestion des eaux de ruissellement par le biais de fossés enherbés, mares Conservation des prairies bordant le carrefour Market, le projet de Halle de fruit.
Quentovic	Espace urbanisé	Faible	Espace urbanisée et imperméabilisée	Loi Littoral : espace proche rivage SCOT Ruissellements	Gabarit des bâtiments Gestion des eaux pluviales Renforcement de la trame verte au cœur de la ville Valorisation des énergies renouvelables
Front de Mer	Bâti : Espace urbanisé (parking, voirie, constructions) ; espace végétalisé : dunes ; plages	Moyen	Certains milieux adjacents ou sur secteur opérationnel présentent un intérêt patrimonial et écologique : NATURA 2000 et PNM, ZNIEFF	Loi Littoral : espace proche rivage, Bande 100m Domaine Public Maritime Domaine du conservatoire Risque érosion réduit par perré	Atténuation de la présence de l'automobile Travail sur la relation ville-plage Travail sur la jonction entre les deux espaces dunaires protégés Valoriser l'orientation du front de mer en favorant les EnR. Développement des déplacements doux Préservation et valorisation des espaces remarquables Adaptation de l'urbanisation selon les critères de la loi littorale
L'Hermitage	Espace urbanisé peu dense (voirie importante, constructions) ; espaces végétalisés ; forêt	Moyen	Certains milieux adjacents ou sur secteur opérationnel présentent un intérêt patrimonial et écologique : EBC	SCoT Ruissellement	Limitation de l'emprise des zones aménagées Atténuation des nuisances liées à l'automobile Travail sur l'intégration des aménagements au paysage de la forêt (extension et parking) Gestion des ruissellements sur les zones de parking Préservation de la trame verte et bleue Développement des déplacements doux Valorisation des énergies renouvelables



#### 4) Incidences du PLU sur les secteurs de Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble cohérent de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Il est composé de Zone de Protection Spéciale (ZPS) d'après la directive oiseaux et de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) d'après la directive Habitats Faune Flore.

Le projet de PLU du Touquet est concerné par la présence de plusieurs sites Natura 2000 sur la ville elle-même :

- La ZSC/SIC « FR3100481 – Dunes et Marais arrière-littoraux de la plaine maritime-Picarde »
- La ZSC/SIC « FR3102005-Baie de Canche et couloir des 3 estuaires »
- La ZPS «FR3110038-Estuaire de la Canche »

Le PLU du Touquet peut également avoir des incidences sur les sites Natura 2000 à proximité de la ville sur le territoire de la Communauté de Communes :

- La ZSC/SIC FR3100480 –Estuaire de la Canche, Dunes Picardes plaquées sur l'ancienne falaise, forêt d'Hardelot et falaise d'Equihen sur la commune d'Étaples .
- La ZPS FR3110083 Marais de « Balançon » sur la commune de Cucq.
- La ZPS FR33112004 « Dunes de Merlimont » sur les communes de Merlimont et Berck.



## 5) DIAGNOSTIC TERRITORIAL :

### LES DYNAMIQUES LOCALES :

#### 1) Le développement économique, vitrine du Touquet Paris-Plage

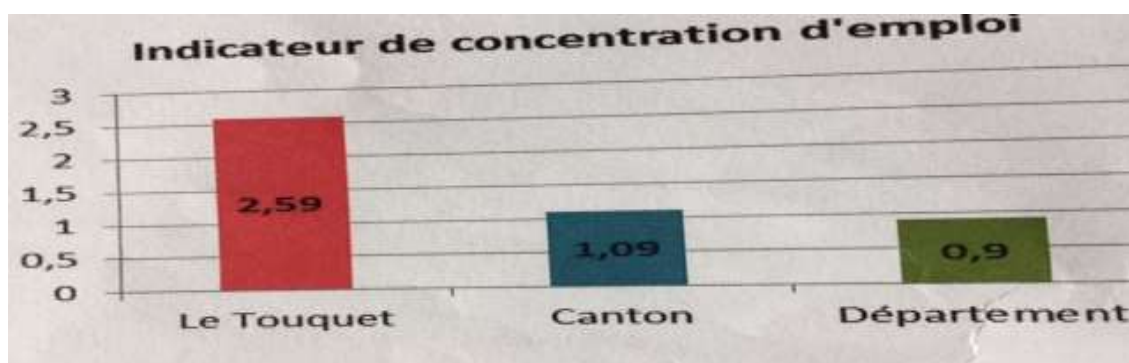
##### 1/1/1 Le Touquet Paris-Plage comme bassin d'emplois

A l'échelle du territoire, Le Touquet Paris-Plage est aujourd'hui le premier employeur du Montreuillois.



##### 1/1/2 Des migrations pendulaires quotidiennes toujours plus nombreuses

Le fait que Le Touquet Paris-Plage concentre autant d'emplois implique de nombreux déplacements domicile-travail quotidiens. Ces flux proviennent principalement des communes voisines.



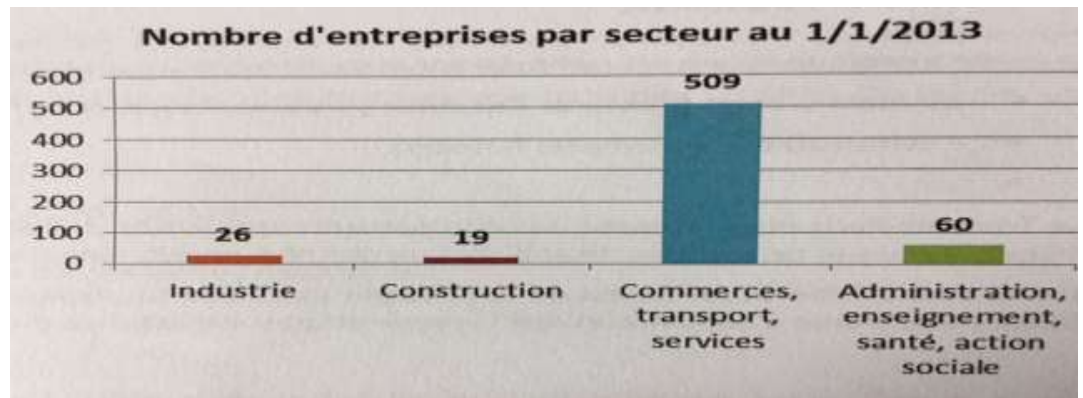
#### 1/2 Une économie tournée vers le tertiaire

##### 1/2/1 Des espaces dédiés existants et futurs

Le développement économique est tourné vers le tertiaire et vers les services. La commune dispose aujourd'hui d'espaces dédiés et en projet.

##### 1/2/2 Une création d'entreprises dynamique

La création d'entreprises est relativement dynamique sur la commune, malgré une légère baisse entre 2012 et 2013 (95 en 2012 - 80 en 2013)



### 1/3 L'économie touristique

#### 1/3/1 Une station au cœur de trois métropoles

La commune est idéalement située, au cœur de trois métropoles européennes, qui sont LONDRES – PARIS – BRUXELLES.

#### 1/3/2 Une activité économique locale vivant au rythme du tourisme

La vie économique locale est rythmée par le tourisme et les établissements dédiés à ce secteur. (80 établissements pour se restaurer – une vingtaine d'établissements hôteliers)

L'ambition affichée est de développer une offre touristique haut de gamme.

Ce développement doit être fidèle aux critères d'élégance et aux caractéristiques identitaires du territoire.

### 1/4 La restructuration du Centre-ville :

Soutien aux commerces et à l'activité commerciale

#### 1/4/1 Un important tissu commercial

#### 1/4/2 Réaménagement de l'activité commerciale pour améliorer le cadre de vie

### 2) Accéder, se déplacer et se retrouver au Touquet Paris-Plage

#### 2/1 Accéder à la station

##### 2/1/1 un accès multimodal

Un échangeur autoroutier à proximité

Une gare SNCF

Un aéroport

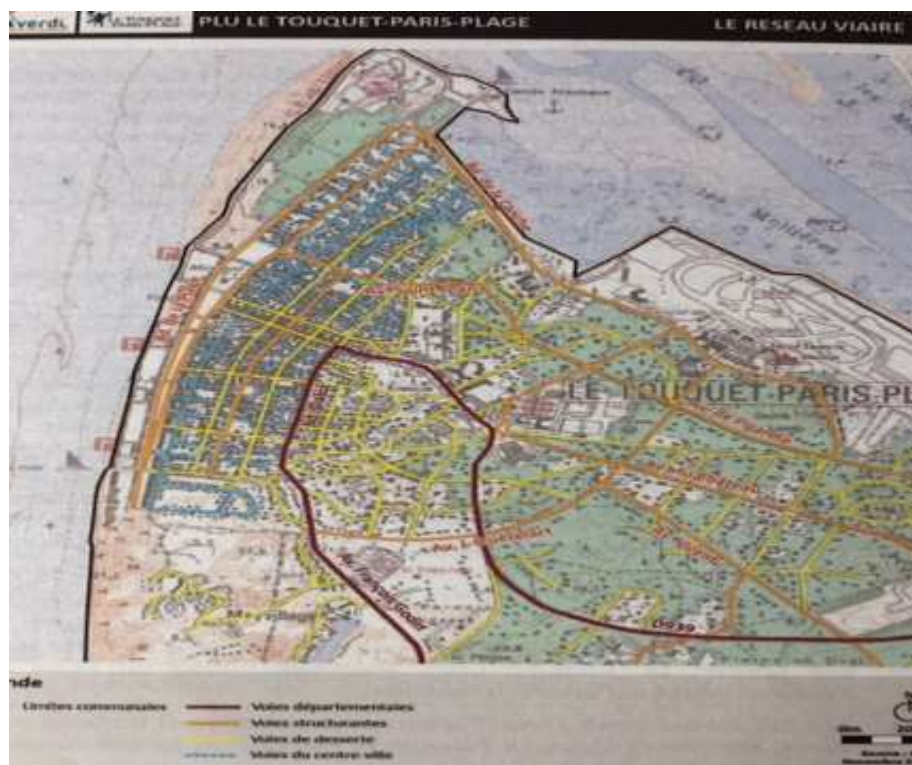
Un port à Etaples

##### 2/1/2 Une saturation des entrées de ville en période de pointe

La circulation est marquée par l'augmentation du trafic en week-end et en période estivale.

### 2/1/3 Une trame viaire en cours de hiérarchisation

La commune est structurée autour d'un maillage de voies départementales et communales.



### 2/1/4 La capacité de stationnement

La gestion des stationnements constitue une problématique essentielle au Touquet Paris-Plage, notamment dans les périodes de haute fréquentation touristique, puisque des conflits apparaissent entre les besoins journaliers ou temporaires des touristes et celles quotidiennes des habitants.

Les enjeux qui se posent, nécessitent la définition de normes de stationnement à chaque nouveau logement, pour limiter les stationnements sur l'espace public. La mise en valeur des parkings publics (front de mer – tennis) pour désengorger les rues et inciter aux modes de déplacements doux.

### 2/1/5 Les transports en commun

- Les navettes et les bus liaisons ferroviaires (Étaples)
- Les liaisons ferroviaires
- L'aéroport

### 2/1/6 Les itinéraires doux : une station faite pour le vélo

- Les circulations cyclistes

La ville est équipée d'itinéraires cyclables référencés par l'office du tourisme. Les équipements sont de trois types : pistes cyclables – bandes cyclables – voies multimodales modes doux (piétons – cyclistes – cavaliers)

- Les déplacements piétons

La ville dispose d'un réseau aménagé pour les piétons important. Il est composé d'allées aménagées pour permettre aux piétons de circuler dans un cadre agréable et qualitatif. Les voies piétonnes sont généralement séparées de la chaussée par une bande enherbée ou végétale.



▪ Les déplacements équestres

Ce sont près de 45kms de linéaire dédiés pour les balades le long du front de mer ou en forêt

*LA POPULATION TOUQUETTOISE : DES ENJEUX DEMOGRAPHIQUES :*

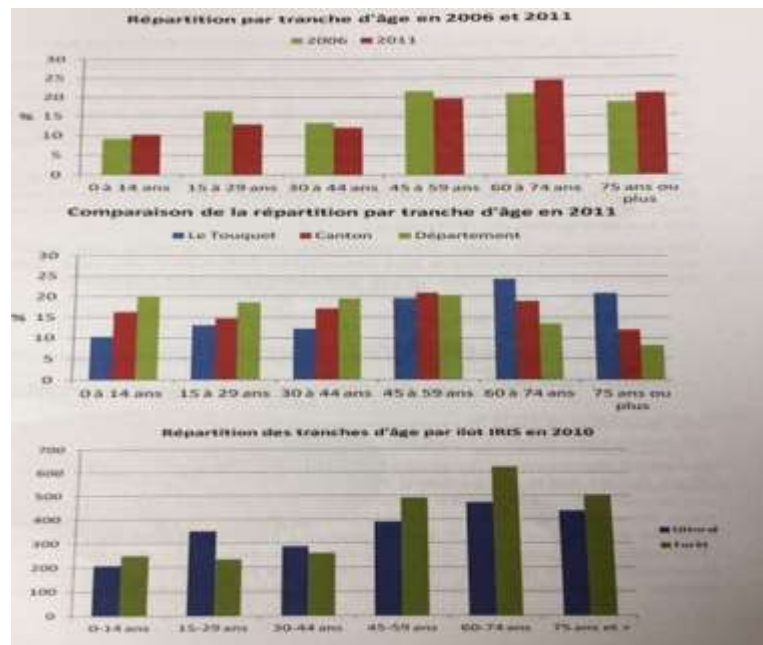
1) La population permanente : garantir un cadre de vie de qualité

1/1 Les caractéristiques démographiques

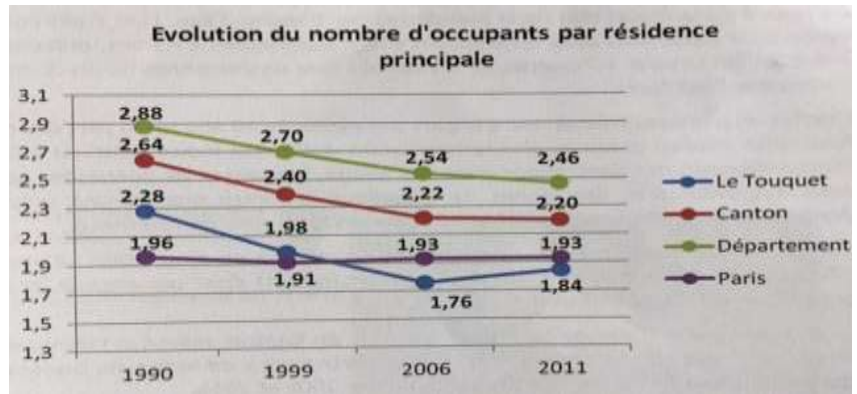
1/1/1 Une stabilisation de la croissance

	1982	1990	1999	2006	2011
Population	5 204	5 596	5 315	5 438	4 538

1/1/2 Un vieillissement de la population



1/1/3 Une évolution de structures familiales

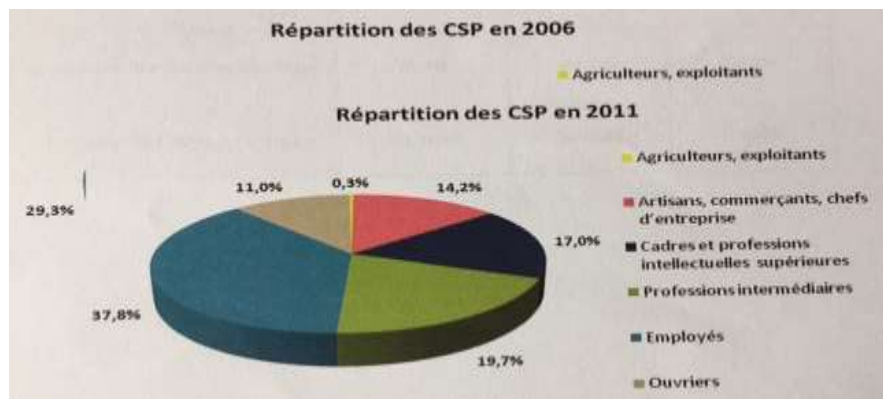


1/1/4 Une population permanente singulière aux particularités propres

- a) Un taux de chômage en augmentation mais inférieur aux territoires de référence

	Taux de chômage total			Taux de chômage hommes			Taux de chômage femmes			Part de femmes parmi les chômeurs		
	Le Touquet	Canton de Montreuil	Pas-de-Calais	Le Touquet	Canton de Montreuil	Pas-de-Calais	Le Touquet	Canton de Montreuil	Pas-de-Calais	Le Touquet	Canton de Montreuil	Pas-de-Calais
2011	11,1%	11,9%	16,2%	10,2%	10,9%	15,2%	12%	12,9%	17,4%	54%	52,7%	49%
2006	8,9%	10	14,8%	9,1%	8,8%	13%	8,8%	11,3%	17,2%	48,7%	53,7%	51,2%

- b) Les catégories socioprofessionnelles



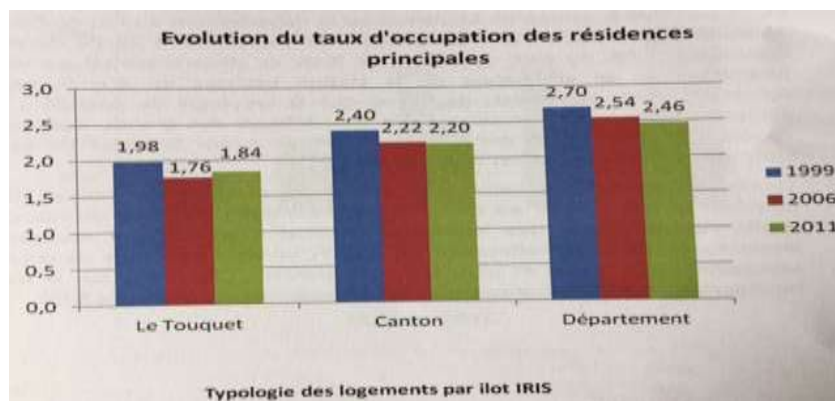
1/2 L'Habitat

1/2/1 Les évolutions du parc

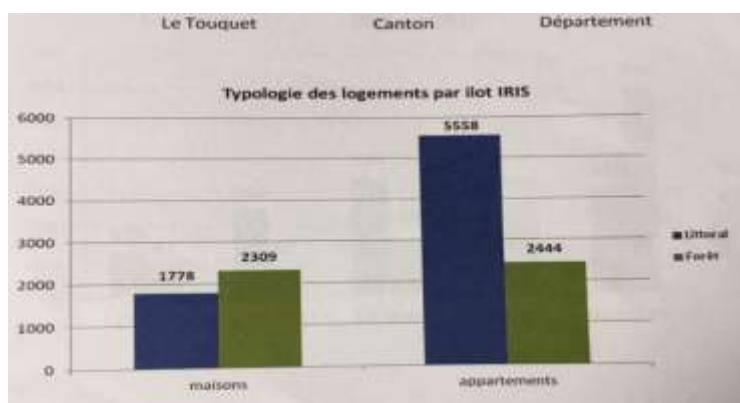
2011	Le Touquet	Canton de Montreuil	Pas-de-Calais
propriétaire	57,4 %	66,1 %	57,5%
locataire	39,2 %	31,1 %	39,6 %
<i>dont HLM loué vide</i>	11,6 %	7,8 %	17,7 %
logé gratuitement	3,5 %	2,8 %	2,9 %

## 1/2/2 Les caractéristiques du parc

a) Un taux d'occupation en baisse

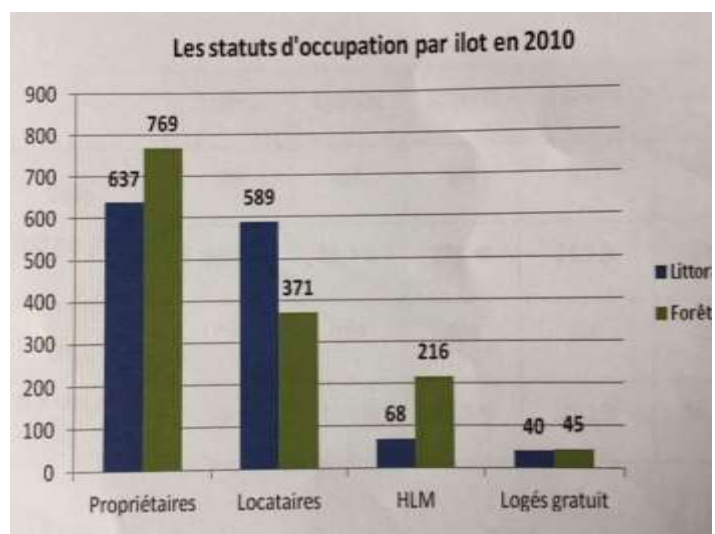


b) Un habitat majoritairement collectif

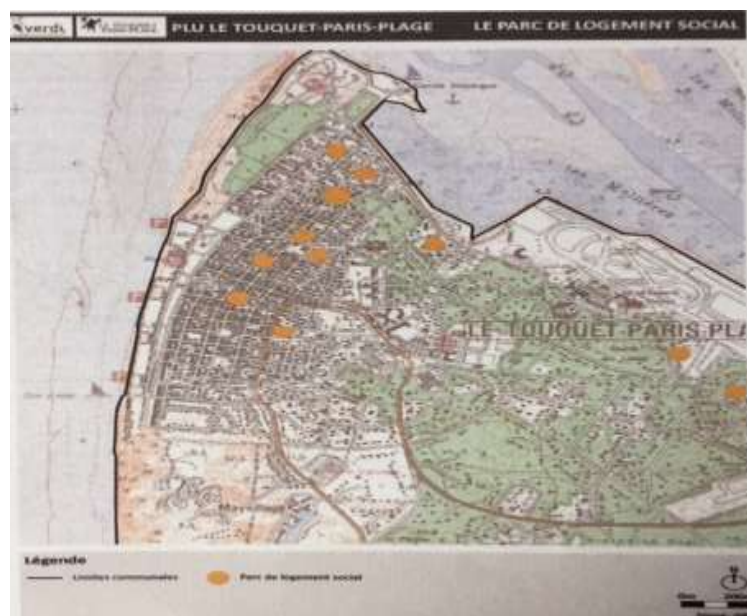


c) Une majorité de propriétaires

2011	Le Touquet	Canton de Montreuil	Pas-de-Calais
propriétaire	57,4 %	66,1 %	57,5%
locataire	39,2 %	31,1 %	39,6 %
dont HLM loué vide	11,6 %	7,8 %	17,7 %
logé gratuitement	3,5 %	2,8 %	2,9 %

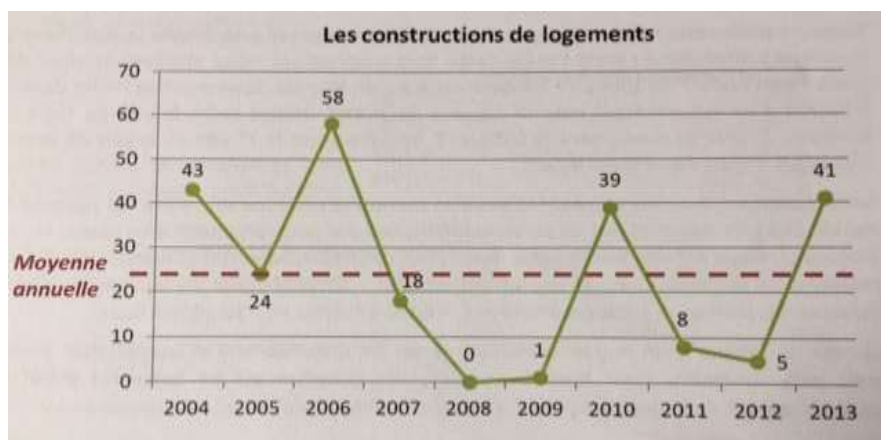


1/2/3 Le parc de logements sociaux

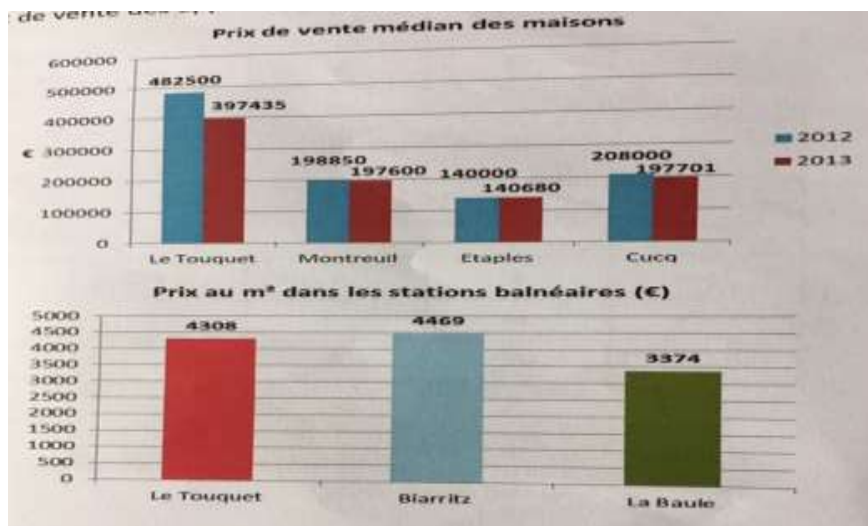




1/2/4 Une reprise des opérations de construction afin de densifier la ville sur elle-même



1/2/5 Un prix de vente des biens immobiliers exceptionnel

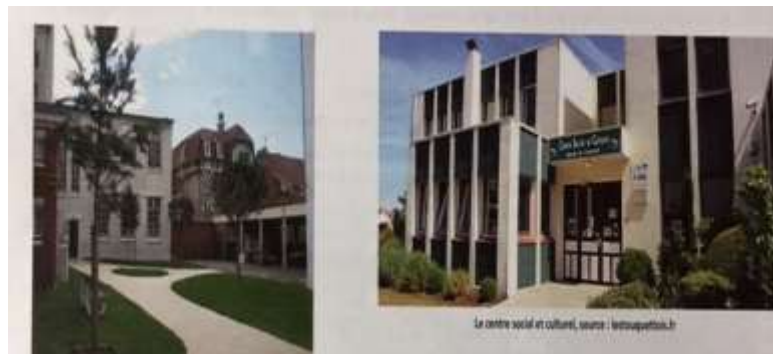


1/3 Les équipements à vocation sociale et citoyenne

a) Un nombre suffisant d'équipements scolaires



## b) La vie associative



### 2) La population des résidences secondaires :

Une singularité touquettoise à pérenniser

#### 2/1 Des résidences secondaires toujours plus nombreuses

##### 2/1/1 Une vocation historique liée au développement de la station

Depuis la seconde moitié du XIXe siècle et jusqu'aujourd'hui, la vocation de la station reste la même, et une majeure partie de la vie locale est entièrement dédiée aux résidents secondaires.

##### 2/1/2 Un boom des résidences secondaires parmi le parc de logements :

	1999	2006	2011
<b>ensemble</b>	11 357	12 286	12 277
<b>résidences secondaires</b>	8 233	9 002	9 595
<i>% de résidences secondaires</i>	72,5%	73,2%	78,1%

## 2/2 Des équipements profitant aussi aux résidents secondaires



### 2/2/2 Les équipements sportifs



## 3) La population touristique : une station attractive

### 3/1 Les structures d'hébergement

3/1/1 Un nombre de lits insuffisants au regard de la vocation et du potentiel touristique

-Hôtels – Résidences de tourisme – Chambres d'hôtes – Auberge de jeunesse – Hôtel de plein air.

L'offre en hébergement manque de diversification. L'ambition de la station est à terme de permettre le développement d'une offre hôtelière qualitative et quantitative, toujours dans cette vision d'une station haut de gamme.

3/2 Des équipements faisant la renommée du Touquet et lui conférant son caractère de station de proximité et haut de gamme :

#### 3/2/1 Station évènement



### 3/2/2 La plage



### 3/2/3 Le phare et la maison du phare

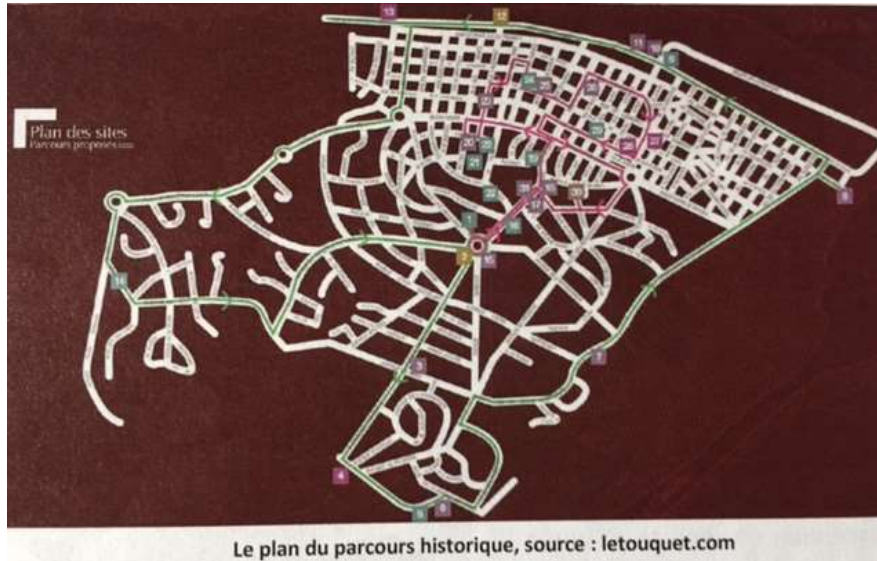


### 3/2/4 Le musée





### 3/2/5 Le parcours historique



### 3/2/6 Les casinos

Le casino des quatre saisons  
Le casino Barrière

### 3/2/7 Le golf



### 3/2/8 L'aqualud



## **AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (A.V.A.P.) :**

Instituées par la Loi Grenelle n° 2010-78-8 du 12 juillet 2010, les Aires de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sont des servitudes d'utilité publique qui ont pour objet de promouvoir la protection et la mise en valeur du patrimoine.

Elles se substituent à la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) dont elles conservent toutefois les principes fondateurs.

L'AVAP doit être compatible avec les documents existants, et notamment avec le PADD du PLU.

Tous travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une AVAP sont soumis à autorisation préalable délivrée par l'Autorité compétente mentionnée aux articles L 422-1 à L 422-8 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique instituées pour la protection du champ de visibilité des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques ne sont pas applicables dans l'AVAP.

La ZPPAUP du Touquet Paris-Plage, approuvée en 2004, a encadré la gestion des Applications du Droit au Sol (ADS) pendant un peu plus de 10 ans.

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

L'élaboration d'une AVAP se déroule en trois phases principales :

- . Une phase de diagnostic et de définition des enjeux patrimoniaux du territoire,
- . Une phase de définition des orientations, qui vont définir le projet patrimonial de la collectivité,
- . Une phase d'élaboration des différents documents réglementaires de l'AVAP :
  - Le diagnostic Architectural, Patrimonial et environnemental de l'AVAP,
  - . Le rapport de présentation, qui formalise le diagnostic et les enjeux identifiés,
  - . Le document graphique, qui définit les secteurs patrimoniaux de protection, et identifie par différents figurés l'ensemble des éléments patrimoniaux repérés sur le territoire,
  - .Le cahier de prescriptions réglementaires, qui définit les règles urbaines et patrimoniales en fonction des différents secteurs patrimoniaux.

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

## I) Caractéristiques constitutives de l'Identité et de la Qualité du Territoire :

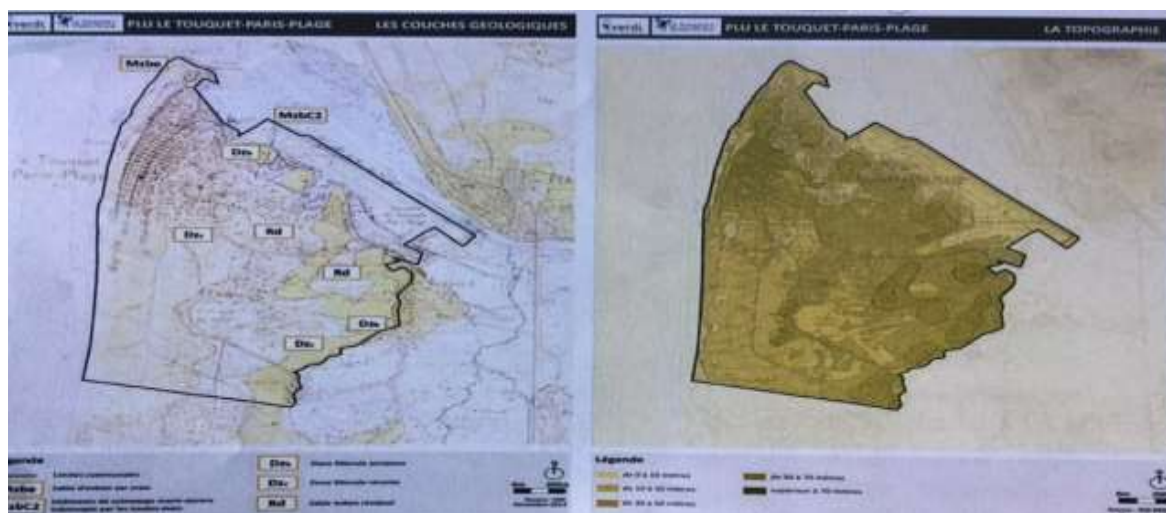
### 1/1 La ville dans son site

#### 1/1/1 Géologie – Topographie – Hydrologie

Les formations géologique du territoire, liées à sa position littorale et dunaire, expliquent la topographie douce du site et participent à la richesse naturelle de la commune.

La majeure partie du territoire est développée sur des couches de dunes anciennes et récentes. Le sous-sol au Nord de la commune est composé de craie. La pointe Nord repose sur une formation sableuse, tout comme une bande Ouest/Est traversant la partie de la forêt.

La nappe dunaire, sur la façade Ouest du territoire est un facteur naturel limitant l'érosion éolienne.



### 1/1/2 La trame verte, bleue et dunaire

Ce socle territorial explique la présence d'une trame verte et bleue riche, qui structure profondément le paysage et les vues lointaines.

. Trame Verte : Le territoire communal est riche d'une trame verte variée, aux formes plus ou moins denses et anthropisées :

- Masses forestières sur les ensembles dunaires, la zone littoral et dans la forêt,
- Jardins privés et publics,

. Trame Bleue : La trame bleue est composée par la mer et la canche. La présence de noues et de fossés enrichit cette trame.

. Trame dunaire : La Trame dunaire est constituée par les larges ensembles dunaires de la zone littorale ainsi que par des zones dunaires plus ou moins visibles.



## 1/2 Le contexte patrimonial

L'histoire du Touquet Paris-Plage, et plus précisément celle de la constitution de son tissu urbain, expliquent la diversité de son contexte patrimonial.

Ce patrimoine est recensé et pris en compte par des dispositions et des documents de nature et de portée différente :

- . Au titre des Monuments Historiques :

La ville compte un bâtiment classé et vingt-deux bâtiments inscrits dans le secteur d'étude.

- . Au titre de patrimoine naturel :

Le territoire communal est en partie couvert par quatre ZNIEFF de type 1, trois zones « Natura 2000 » (2 sites ZCS/SIC et 1 site ZPS) et une ZICO.

Le territoire est concerné par un Parc Naturel Marin des estuaires picards et de la mer d'Opale.

Enfin, Le Touquet comporte un site classé : La Pointe du Touquet

La prise en compte du territoire 'patrimonial' appelle plusieurs remarques :

Le territoire est couvert par des protections prenant en compte des patrimoines de nature et de portée symbolique différenciées (patrimoine naturel, patrimoine bâti, petit patrimoine)

. Le patrimoine naturel est protégé par des mesures visant plus à la préservation des milieux qu'à la prise en compte des paysages en tant que tels.





### 1/3 Synthèse des problématiques patrimoniales

Les thématiques par ambiance urbaine et paysagère :

#### . Interface Canche/Ville

- Espaces naturels
- Equipements
- Paysages de l'Habitat
- Clôtures
- Espaces publics

#### . La Forêt habitée

- Les clôtures (à différencier selon les secteurs)
- Les constructions repérées
- La densification
- La préservation de l'équilibre paysager

#### . La Ville Plage

- Les espaces publics
- Les constructions repérées
- Le bâti ordinaire
- La construction neuve
- Les cœurs d'îlots
- Les commerces

#### La Proche Ville

- L'Habitat
- Les clôtures
- Les secteurs à enjeux (Hermitage)
- Le secteur de l'Hermitage

## Les Dunes Loties

### Préservation de la cohérence architecturale Problématiques des clôtures

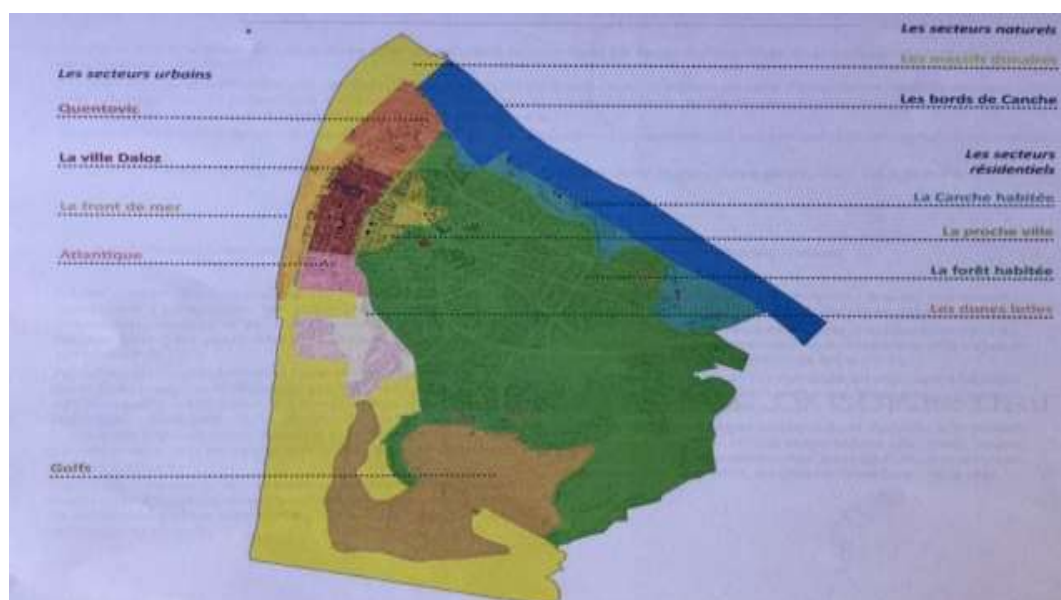
#### 1/4 Les secteurs de l'AVAP

La définition de ces problématiques patrimoniales exige une redéfinition des périmètres de protection et de mise en valeur.

La démarche ainsi engagée aboutit à un élargissement du périmètre de l'AVAP à l'ensemble du territoire communal, permettant de définir un projet de valorisation patrimoniale.

La définition de différents sous-secteurs permet d'affiner les règles de protection et de valorisation et assure une meilleure préservation des ambiances.

La définition de secteurs aux enjeux essentiellement naturels permet de prendre en compte la qualité paysagère et environnementale du territoire communal.



#### D) Justification de la compatibilité de l'AVAP avec le PADD du PLU :

Parallèlement à la transformation de la ZPPAUP, la commune du Touquet Paris-Plage s'est engagée dans l'élaboration de son PLU, dont le projet sera arrêté simultanément à l'AVAP.

Ce document de planification permet d'encadrer l'urbanisme de la commune, à travers un outil d'application du droit des sols, et de prospective des zones de développement du territoire.

Depuis la Loi Grenelle II du 12 juillet 2010, les AVAP doivent être compatibles avec le PADD du PLU, ce qui garantit leur intégration à un véritable projet de ville.

Le PADD n'émettant que des « orientations générales d'aménagement et d'urbanisme », le rapport que doit entretenir l'AVAP avec ce dernier est un rapport, non de conformité, mais de compatibilité.

La logique spatiale du PADD développe trois ambitions pour le territoire, dont plusieurs sont directement liés à l'AVAP :

AXE 1 : Prendre soin des Touquettois

L'AVAP s'inscrit dans la logique du PADD en encadrant les possibilités d'évolution du bâti patrimonial, afin de répondre aux nouveaux usages et besoins actuels. Elle participe ainsi à l'objectif visant à « poursuivre le développement de l'habitat permanent ».

AXE 2 : Prendre soin du Touquet

L'AVAP propose plusieurs mesures pour assurer la pérennité de la qualité paysagère et naturelle du Touquet Paris-Plage.

AXE 3 : Le Touquet Paris-Plage, pôle touristique de premier plan

Si l'AVAP n'a pas vocation à agir directement sur l'emploi et l'activité économique, elle les favorise en introduisant une exigence qualitative, participant à l'image de marque du commerce et plus largement de la ville.

## II) Les objectifs de protection et de mise en valeur du Patrimoine, de qualité de l'Architecture et de traitement des Espaces :

1/Les enjeux urbains et paysagers par secteur

1/1 Les secteurs urbains

La ville-dune se décline en quatre entités, se distinguant par la densité du tissu urbain (trame viaire et parcellaire), la morphologie architecturale, le traitement des espaces publics et de la végétation : La ville Daloz – Quentovic – Atlantique – Le Front de Mer bâti.



*La Ville Daloz :*

La ville DALOZ correspond au lotissement originel du Touquet, organisé selon un plan rectiligne et géométrique.



L'analyse de la photo aérienne révèle : la trame géographique des voies – l'étroitesse des rues – la densité très forte des îlots – la grande minéralité du quartier.



***Orientations patrimoniales : Maintien de la qualité architecturale,  
Favoriser une évolution cohérente des tissus et une densification mesurée,  
Maintien et valorisation des respirations (dents creuses, végétation),  
Affirmer les accroches au front de mer,  
Espaces publics,  
Favoriser le développement des commerces comme vecteur de qualité urbaine et architecturale.***



*Le Quartier QUENTOVIC :*

Ce quartier présente une mixité d'ambiances et de bâti.



La photo aérienne révèle : Une grande variété d'îlots – une trame urbaine plus irrégulière – une voirie plus large avec des ouvertures sur des placettes – une végétation privée plus visible.



***Orientations patrimoniales :*** *Maintien, mise en valeur des constructions de qualité,  
Maintien du paysage pavillonnaire du nord du secteur,  
Maintien, mise en valeur des frontages végétalisés et de la transparence des clôtures,  
Maintien du rythme urbain,  
Accompagnement et encadrement d'une affirmation des fonctions urbaines sur les franges sud et ouest du quartier,  
Accompagnement des accroches entre le bâti existant et le bâti à venir,  
Espaces publics : poursuite des efforts d'amélioration.*

*Le Quartier Atlantique :*

Le secteur Atlantique est un secteur résidentiel marqué par sa proximité avec la mer à l'ouest et les massifs dunaires au sud. Il marque la transition, au nord, avec le tissu urbain de la ville damier.



La photo aérienne révèle : des îlots très contrastés – une présence importante de végétation.



***Orientations patrimoniales : Maintien, mise en valeur des constructions patrimoniales,  
Maintien des séquences cohérentes,  
Maintien, mise en valeur des jardins de frontage, lutte  
contre l'opacification des clôtures,  
Encadrement de la densification : quantitativement et  
qualitativement.***



*Le Front de Mer :*

Le secteur du Front de Mer se caractérise par :

- . La diversité architecturale de son front bâti,
- . La présence d'une vaste esplanade,
- . Sa proximité aux ensembles dunaires.



La photo aérienne révèle : une structuration du front de mer en quatre strates : linéaire bâti – voirie – dalle (parking, cabines, espaces d'animation et de stockage) et plage – l'alternance des formes bâties – l'étranglement des ouvertures reliant le front de mer à la ville – la faible végétalisation du front de mer



***Orientations patrimoniales :*** *Maintien, mise en valeur des constructions existantes de qualité, maintien des séquences cohérentes,*  
*Maintien, mise en valeur des frontages, des clôtures,*  
***Maintien du rythme urbain :*** *rythme vertical*  
***Question des couleurs des façades,***  
***Espaces publics :*** *sols, ambiances, usages, partages, stationnement - accroches aux rues transversales.*  
***Commerces :*** *peu de commerces, logique polaire.*

## 1/2 Les secteurs résidentiels

La ville forêt est composée de plusieurs secteurs se distinguant formellement par leurs densités de bâti et de végétation, ce qui se traduit de manière qualitative par une ambiance forestière diversifiée. Les limites entre espaces publics et espaces privés sont plus ou moins marqués en fonction des secteurs : La proche ville – la forêt habitée – la canche habitée – les dunes loties.



*La proche ville* : deux grands types de tissus :  
· des allées pavillonnaires  
· des emprises d'équipements publics et touristiques





*Les allées pavillonnaires :*

Ensemble résidentiel – Rôle fédérateur des clôtures –  
Rôle fédérateur des sols – Grande présence du végétal

***Orientations patrimoniales :***

***Maintien, mise en valeur des constructions***

***Maintien, mise en valeur des jardins, clôtures***

***Espaces publics :***

***Qualité de traitement à maintenir***

***Qualité des espaces verts à maintenir***

***Place prépondérante de la voiture à atténuer***

***Commerces : présence de commerces en rez de chaussée,  
concentration rue st Jean***



*Une centralité plurielle :*

Centralité géographique – réseau viaire

Centralité dynamique : équipements touristiques et  
hôteliers Equipements commerciaux

***Orientations patrimoniales :***

***Maintien, mise en valeur des constructions***

***Maintien, mise en valeur des jardins, clôtures***

***Espaces publics :***

***Qualité de traitement à maintenir***

***Qualité des espaces verts à maintenir***

***Place prépondérante de la voiture à atténuer***

***Commerces : présence de commerces en rez de chaussée –  
grands hôtels - concentration rue st Jean***



*La Forêt habitée* : Elle se caractérise par la grande perméabilité entre espaces publics et espaces privés.



***Orientations patrimoniales :***

***Maintien, mise en valeur des constructions,  
 Maintien, mise en valeur des transparences paysagères,  
 Maintien du rythme très paysager porteur de l'identité  
 forestière : faible densité globale, rarement pas plus de 4  
 constructions mitoyennes, le végétal est prédominant.  
 (question des extensions, surélévation, habitat groupé ?)  
 Maintien de la qualité des espaces publics : voirie,  
 effacement des éléments techniques (bordures).***

### *La Canche habitée :*

La photo aérienne reflète la mixité des usages et des formes bâties de ce secteur :

- . des emprises larges d'équipements sportifs et touristiques et d'habitat collectif,
- . un tissu de bâti individuel, relativement récent, intégré dans le paysage.



Ce secteur d'interface entre la forêt et les rives de la Canche, constitue un espace sensible, à plusieurs titres :

- . sa situation en bordure de la Canche lui donne une grande visibilité,
- . une diversité de formes architecturales juxtaposées,
- . sa proximité avec un site naturel exceptionnel et de grande sensibilité écologique.

Les nouvelles constructions devront veiller au maintien des vues, à la prise en compte de la sensibilité écologique et paysagère du secteur, par un traitement végétalisé de qualité des abords et notamment des accès à la voie et des clôtures. Cette mise en valeur doit être prolongée dans le traitement des espaces publics.

### ***Orientations patrimoniales :***

***Maintien, mise en valeur des constructions,  
Maintien des qualités d'ambiances : mise en valeur des  
clôtures, de la voirie, du traitement de l'espace public,  
Mise en valeur des vues et des chemins de promenade,  
Secteur concerné par un périmètre de protection de  
monuments historiques,  
Secteur de grande sensibilité écologique.***



### *Les Dunes Loties :*

Les lotissements dunaires sont des secteurs marqués par leur insertion harmonieuse dans le site. Les maisons sont généralement implantées en grappe et sont d'une échelle modeste. De loin la lecture du site naturel prédomine, les grappes de maisons paraissent nichées dans le site sans entamer sa géographie.

Les travaux, aménagements, constructions devront s'inscrire dans une logique d'affirmation et de mise en valeur de cette identité maritime.

Les nouvelles constructions devront tout particulièrement traduire une volonté d'intégration au relief dunaire.



### *Orientations patrimoniales :*

***Maintien, mise en valeur des constructions et maintien de leur disposition d'origine,  
Maintien des clôtures d'origine,  
Maintien de la végétation dunaire***

### *1/3 Les Secteurs naturels :*

Le territoire communal est couvert et s'inscrit dans un contexte environnemental et naturel très riche. Trois grands types de milieux, plus ou moins anthropisés et aménagés : Les ensembles dunaires – L'estuaire de la Canche – Le Golf.

### *Les Ensembles Dunaires :*

Ce secteur particulièrement riche et sensible, fait aujourd'hui l'objet de nombreuses protections environnementales et paysagères : Sites classés - Deux sites Natura 2000 – ZNIEFF.



Les aménagements devront veiller à s'adapter aux sensibilités du milieu, pour ne pas entraver sa libre évolution.

Les éventuelles constructions devront être minimisées et veiller à atténuer l'impact qu'elles pourraient engendrer sur le secteur, tant en terme environnemental que paysager.



***Orientations patrimoniales :***

- . Conserver le secteur en l'état***
- . Maintenir un équilibre entre préservation des qualités écologiques et paysagères, et accès maîtrisé du public à ces espaces de détente et de loisirs.***
- . Retrouver une continuité entre les ensembles dunaires, en lien avec les projets de réaménagement du front de mer bâti.***

***L'Estuaire de la Canche :***

Ce secteur particulièrement riche et sensible, fait l'objet de nombreuses protections environnementales et paysagères : Site Natura 2000 (Baie de la Canche et couloir des trois estuaires) – ZNIEFF des Dunes de Camiers et Baie de Canche - Zone d'aléas de submersion marine.

L'évolution du secteur est fortement limitée par le plan de prévention des risques littoraux.

Les aménagements devront respecter les sensibilités du milieu et minimiser l'impact qu'ils pourront engendrer sur le secteur, tant en terme environnemental que paysager.



***Orientations patrimoniales :***

- . Conserver le secteur en l'état***
- . Maintenir un équilibre entre préservation des qualités écologiques et paysagères, et accès maîtrisé du public à ces espaces de détente et de loisirs.***

***Les Golfs***

Ce secteur est aujourd'hui couvert par deux ZNIEFF et jouxte les dunes d'un côté et la forêt de l'autre.

Site aménagé et anthropisé, il ne constitue pas à proprement parlé un espace naturel mais constitue un ensemble paysager spécifique.

***Orientations patrimoniales :***

- . Limiter les constructions et les modifications du milieu naturel,***
- . Soigner le traitement des franges du golf afin de réduire les impacts paysagers et environnementaux sur les espaces naturels remarquables.***
- . définir des règles d'évolution respectueuses de la qualité naturelle du site.***



## 2/ Les enjeux urbains et paysagers par thématiques transversales :

### 2/1 La végétalisation des espaces publics

Composante identitaire primordial de la ville-jardin, la dimension paysagère constitue la ligne fondatrice du projet territorial et patrimonial du Touquet Pais-Plage. La mise en valeur du patrimoine naturel, végétal et paysager est essentielle pour révéler le génie des lieux.

L'enjeu est de renforcer la qualité naturelle des espaces libres publics et privés, en recherchant toujours à atténuer l'impact routier et urbain dans le paysage.



#### ***Orientations patrimoniales :***

***Conservation et valorisation des espaces publics verts remarquables.***

***Préservation de la diversité de la palette végétale touquettoise.***

***Maintien du traitement végétal des espaces publics et de ses déclinaisons selon les quartiers.***

***Renforcer l'insertion harmonieuse et discrète du mobilier urbain.***

### 2/2 Le traitement des sols :

Seconde orientation majeure visant à renforcer la qualité naturelle des espaces libres publics et privés et à mettre en valeur les continuités paysagères et naturelles du territoire communal, la qualité du traitement se décline spécifiquement dans chacun des secteurs de l'AVAP.



***Orientations patrimoniales :***

***Poursuivre l'amélioration de l'espace public particulièrement dans les secteurs urbains)  
Mettre en valeur les chemins de promenade et les vues structurées par des axes qualitatifs.  
Veiller à la qualité des traitements de sols des espaces de circulation et de stationnement sur les parcelles privées.***

**2 /3 Clôtures et insertion du bâti dans le relief :**

L'intégration harmonieuse des constructions et la mise en valeur des espaces libres privés, participent également aux grands objectifs environnementaux et paysagers.



***Orientations patrimoniales :***

***Réglementer les clôtures pour ne pas altérer le lien paysager et prolonger les corridors écologiques,  
Favoriser une évolution cohérente des tissus et une densification mesurée et adaptée à la typologie de chaque secteur,***



*Assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le relief naturel et dunaire.*

3/ Les enjeux architecturaux

3/1 Constructions dérivées de l'habitation urbaine, pavillon périurbain et architecture éclectique

La maison urbaine est implantée entre mitoyens, avec ou sans retrait par rapport à la rue, lorsqu'elle est en retrait une clôture assure la continuité urbaine.

La maison urbaine contribue à l'identité touquettoise. Il est essentiel de conserver ces éléments phares, représentatifs du Touquet, dans leurs dispositions d'origine.



3/2 La villa et la maison individuelle

La villa ou la maison, contrairement à la maison urbaine est implantée au sein de sa parcelle avec un jardin.

Ces villas sont des 'œuvres' qui doivent être maintenues dans leurs dispositions d'origine.

La villa contribue à l'identité touquettoise. Il est essentiel de conserver ces éléments phares, représentatifs du Touquet dans leurs dispositions d'origine.



### 3/3 Modèle aristocratique, néo-classique ou médiéval

L'architecture dérivée du modèle néoclassique se retrouve plus sous la forme d'emprunts qui contribuent à enrichir l'éclectisme qui caractérise Le Touquet.

Le vocabulaire emprunté à l'architecture néoclassique contribue à enrichir le patrimoine et la diversité touquettoise, il est essentiel de conserver ses éléments.



### 3/4 Constructions dérivées du modèle dérivé du 'cottage' ou du modèle anglo-normand

Les habitations inspirées du cottage anglais ou du style anglo-normand sont abondamment représentées au Touquet en raison de l'influence Historique exercée par la clientèle

d'outre-manche.

Le cottage contribue à l'identité touquettoise, il est essentiel de conserver son caractère.



3/5 Architecture traditionnelle de type chaumière les chaumières allient rusticité et modernité.

Très en vogue dans les années 60, les chaumières allient rusticité et modernité. Le Touquet abrite un bon nombre de ces constructions, dispersées sur son territoire. Elles apportent un imaginaire évoquant le régionalisme, qu'il est important de conforter.

La chaumière contribue à l'identité touquettoise, il est essentiel de conserver sa volumétrie, sa couverture et son caractère.



3/6 Constructions rattachées aux mouvements moderne, art-déco ou architectures expressionnistes

L'architecture de l'après-guerre, rompant avec tous les codes de l'architecture permet de s'engager dans une nouvelle ère sans se départir de la qualité et de la fantaisie qui ont largement contribué à l'image du Touquet.

L'architecture moderne doit passer le relais à l'architecture contemporaine qui doit perpétuer la fantaisie et le rapport étroit au paysage, qui ont construit l'identité touquettoise.



### 3/7 Les immeubles des 30 glorieuses

Les collectifs se développent à partir des années 60 sous l'impulsion du tourisme de masse et caractérisent alors principalement la façade maritime du Touquet.

Ces immeubles collectifs caractérisent aujourd'hui le front de mer du Touquet : aujourd'hui il s'agit de retrouver un rythme urbain plus fin, au travers de la couleur par exemple ou des matériaux.

Grande façade maritime qui contribue aujourd'hui à l'image du Touquet au même titre que son architecture régionaliste, un enjeu majeur pèse donc sur cette façade qui doit « apporter la lumière » au Touquet.





### 3/8 La Façade

#### 3/8/1 La brique de parement

Les façades en brique devront être mises en valeur, elles ne seront jamais masquées et seront rétablies dans leurs dispositions d'origine, aussi bien les briques ordinaires que les briques décoratives.



### 3/8/2 La Pierre

Les façades en pierre devront être mise en valeur, elles ne seront jamais maquées et seront rétablies dans leurs dispositions d'origine.



### 3/9 Les éléments d'animation

#### 3/9/1 Décors, modénatures

Au Touquet, les éléments de décor et de modénatures se déclinent dans une palette très large et élaborée, qui a contribué à forger l'identité touquettoise.

Les matériaux de parement se déclinent dans une grande variété d'appareillage, de complémentarité, de mixité.



### 3/9/2 Menuiseries, serrureries

Le second œuvre est remarquable au Touquet. Le souci du détail est poussé très loin, le dessin des menuiseries et le dessin des serrureries sont extrêmement fins et développés et surtout se font écho.



### 3/10 Les couvertures

La complexité des formes de toitures est un élément majeur de l'architecture du Touquet.

Elle est fondamentale dans l'architecture régionaliste, et aussi dans l'architecture de cottage, de la chaumière, de la villa.

La complexité de ses formes, ses pentes importantes imposent de fait des matériaux : que ce soit l'ardoise, la tuile mécanique, la petite tuile plate, la chaume tous ces matériaux adaptés aux fortes pentes.



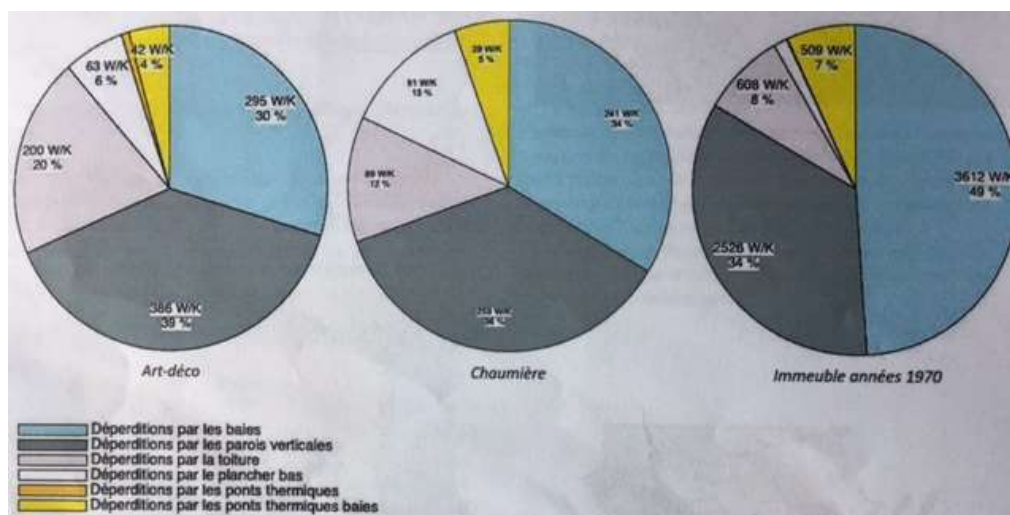
### 3/11 Synthèse

- . Encadrer les travaux sur le bâti existant repéré,
- . Encadrer les travaux sur le bâti non repéré,
- . Encadrer l'intégration des nouvelles constructions,
  - . Veiller à la qualité et à l'intégration des commerces et devantures commerciales.



#### 4) Les objectifs de Développement Durable

##### 4/1) Répartition des pertes thermiques de l'enveloppe, par type architectural :





#### 4/2) Le potentiel en énergies renouvelables :



### **ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L'enquête publique a été mise en exécution de l'Arrêté du 28 mars 2017 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois (CA2BM) à Montreuil sur Mer.

A cet effet, le dossier ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public, en Mairie du Touquet, du 14 avril 2017 au 15 mai 2017.

J'ai été désigné Commissaire Enquêteur par décision n° E17000042/59 du 16 mars 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE.

Une présentation du dossier m'a été faite en Mairie du Touquet, le 27 mars 2017. Etaient présents : Madame LEBOURLIER, Adjointe – Monsieur WATTEZ – Madame HALLE, Service Urbanisme Mairie Le Touquet – Madame QUINBETZ, CA2BM.

Le 05 avril 2017, accompagné de Mr WATTEZ, nous avons fait une visite de la commune, notamment les points sensibles de l'enquête publique.

Le 11 avril 2017, j'ai contrôlé l'affichage : siège de la CA2BM - en Mairie – à la maison des associations – à la médiathèque – au palais des congrès et au musée de la ville du Touquet.

Le 15 mai 2017 à 17h00, à l'issue de la dernière permanence, une réunion s'est tenue en mairie de Le Touquet pour une première analyse des remarques figurant sur le registre d'enquête.

Le 30 mai 2017, accompagné de Mr WATTEZ, nous nous sommes transportés en divers lieux de la commune afin visualiser certaines remarques.

L'enquête a été portée à la connaissance du public, par :

- Insertion dans 4 journaux : La voix du Nord – Les Echos du Touquet – Le Journal de Montreuil – Le Réveil de Berck, les 29 mars et 19 avril 2017.
- Affichage à la CA2BM – en Mairie – à la Maison des Associations – à la Médiathèque – au Palais des Congrès – au Musée du Touquet.
- Sur le site Internet de la ville du Touquet,
- Panneaux d'explications dans le hall de la Mairie.

**Enquêtes publiques**

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DES DEUX BAIES EN MONTREUILLOIS**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE POUR L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DE L'AVAP DE LA COMMUNE DU TOUQUET**

Le public est informé que par arrêté n° 2017-39 en date du 28/03/2017, le président a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme et de la transformation de la ZPPAUP en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune du Touquet.

A cet effet, Monsieur Arnie SERVRANCKX, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique unique se déroulera en mairie du Touquet pendant 32 jours, du 14 avril 2017 au 15 mai 2017 inclus.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier de PLU et de l'AVAP, ainsi qu'un registre d'enquête seront mis à la disposition du public à la mairie du Touquet, aux jours et heures habituels d'ouverture (de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 du Lundi au vendredi et de 9h00 à 12h00 le samedi).

Les observations peuvent également être transmises par écrit au commissaire enquêteur en mairie du Touquet (mairie du Touquet - Monsieur le commissaire enquêteur - service urbanisme - Boulevard Dator, 62520 Le Touquet-Paris-Plage) ainsi que par courrier électronique pendant la durée de l'enquête.

Les pièces du dossier seront également consultables sur le site internet de la commune du Touquet ([www.les-touquetais.fr](http://www.les-touquetais.fr)).

Un avis d'enquête publique sera affiché en mairie du Touquet ainsi qu'au siège de la CA2BM.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales, au siège de l'enquête désigné à la mairie du Touquet, les jours suivants :

- Vendredi 14 avril 2017 de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête) ;
- Samedi 22 avril 2017 de 9h00 à 12h00 ;
- Vendredi 5 mai de 14h00 à 17h00 ;
- Lundi 15 mai 2017 de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête).

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie du Touquet ainsi qu'au siège de la CA2BM.

Le projet d'élaboration du PLU et d'AVAP pourront éventuellement être modifiés et la décision d'adoption des documents sera soumise à l'approbation du Conseil communautaire de la CA2BM.

**LES ECHOS DU TOUQUET 29/03/17**

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DES DEUX BAIES EN MONTREUILLOIS**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE POUR L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DE L'AVAP DE LA COMMUNE DU TOUQUET**

Le public est informé que par arrêté n° 2017-39 en date du 28/03/2017, le président a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme et de la transformation de la ZPPAUP en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune du Touquet.

A cet effet, Monsieur Arnie SERVRANCKX, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique unique se déroulera en mairie du Touquet pendant 32 jours, du 14 avril 2017 au 15 mai 2017 inclus.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier de PLU et de l'AVAP, ainsi qu'un registre d'enquête seront mis à la disposition du public à la mairie du Touquet, aux jours et heures habituels d'ouverture (de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 du Lundi au vendredi et de 9h00 à 12h00 le samedi).

Les observations peuvent également être transmises par écrit au commissaire enquêteur en mairie du Touquet (mairie du Touquet - Monsieur le commissaire enquêteur - service urbanisme - Boulevard Dator, 62520 Le Touquet-Paris-Plage) ainsi que par courrier électronique pendant la durée de l'enquête.

Les pièces du dossier seront également consultables sur le site internet de la commune du Touquet ([www.les-touquetais.fr](http://www.les-touquetais.fr)).

Un avis d'enquête publique sera affiché en mairie du Touquet ainsi qu'au siège de la CA2BM.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales, au siège de l'enquête désigné à la mairie du Touquet, les jours suivants :

- Vendredi 14 avril 2017 de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête) ;
- Samedi 22 avril 2017 de 9h00 à 12h00 ;
- Vendredi 5 mai de 14h00 à 17h00 ;
- Lundi 15 mai 2017 de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête).

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie du Touquet ainsi qu'au siège de la CA2BM.

Le projet d'élaboration du PLU et d'AVAP pourront éventuellement être modifiés et la décision d'adoption des documents sera soumise à l'approbation du Conseil communautaire de la CA2BM.

**JOURNAL DE MONTREUIL 29/03/17**

**LE REVEIL DE BERCK 29/03/17**

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DES DEUX BAIES EN MONTRÉUILLOIS**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
POUR L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DE L'AVAP  
DE LA COMMUNE DU TOUQUET

Le public est informé que par arrêté n° 2017-38 en date du 28/03/2017, le président a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme et de la transformation de la ZPPAUP en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune du Touquet.

À cet effet, Monsieur Aimé SERVIRANCKX, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique unique se déroulera en mairie du Touquet pendant 32 jours, du 14 avril 2017 au 15 mai 2017 inclus.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier de PLU et de l'AVAP, ainsi qu'un registre d'enquête seront mis à la disposition du public à la mairie du Touquet, aux jours et heures habituels d'ouverture (de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 du Lundi au vendredi et de 9h00 à 12h00 le samedi).

Les observations peuvent également être transmises par écrit au commissaire enquêteur en mairie du Touquet (mairie du Touquet - Monsieur le commissaire enquêteur - service urbanisme - Boulevard Daloz, 62520 Le Touquet-Paris-Plage) ainsi que par courrier électronique pendant la durée de l'enquête.

Les pièces du dossier seront également consultables sur le site internet de la commune du Touquet ([www.lesjouquettois.fr](http://www.lesjouquettois.fr)).

Un avis d'enquête publique sera affiché en mairie du Touquet ainsi qu'au siège de la CA2BM.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales, au siège de l'enquête désigné à la mairie du Touquet, les jours suivants :

- Vendredi 14 avril 2017 de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête) ;
- Samedi 22 avril 2017 de 9h00 à 12h00 ;
- Vendredi 5 mai de 14h00 à 17h00 ;
- Lundi 15 mai 2017 de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête).

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie du Touquet ainsi qu'au siège de la CA2BM.

Le projet d'élaboration du PLU et d'AVAP pourront éventuellement être modifiés et la décision d'adoption des documents sera soumise à l'approbation du Conseil communautaire de la CA2BM.

1393/2017

LES ECHOS MONTRÉUIL  
19 AVRIL 2017

**VOIX DU NORD**

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DES DEUX BAIES EN MONTRÉUILLOIS**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
POUR L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
ET DE L'AVAP DE LA COMMUNE DU TOUQUET

Le public est informé que par arrêté n° 2017-38 en date du 28/03/2017, le président a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme et de la transformation de la ZPPAUP en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune du Touquet.

À cet effet, Monsieur Aimé SERVIRANCKX, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique unique se déroulera en mairie du Touquet pendant 32 jours, du 14 avril 2017 au 15 mai 2017 inclus.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier de PLU et de l'AVAP, ainsi qu'un registre d'enquête seront mis à la disposition du public à la mairie du Touquet, aux jours et heures habituels d'ouverture (de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 du Lundi au vendredi et de 9h00 à 12h00 le samedi).

Les observations peuvent également être transmises par écrit au commissaire enquêteur en mairie du Touquet (mairie du Touquet - Monsieur le commissaire enquêteur - service urbanisme - Boulevard Daloz, 62520 Le Touquet-Paris-Plage) ainsi que par courrier électronique pendant la durée de l'enquête.

Les pièces du dossier seront également consultables sur le site internet de la commune du Touquet ([www.lesjouquettois.fr](http://www.lesjouquettois.fr)).

Un avis d'enquête publique sera affiché en mairie du Touquet ainsi qu'au siège de la CA2BM.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales, au siège de l'enquête désigné à la mairie du Touquet, les jours suivants :

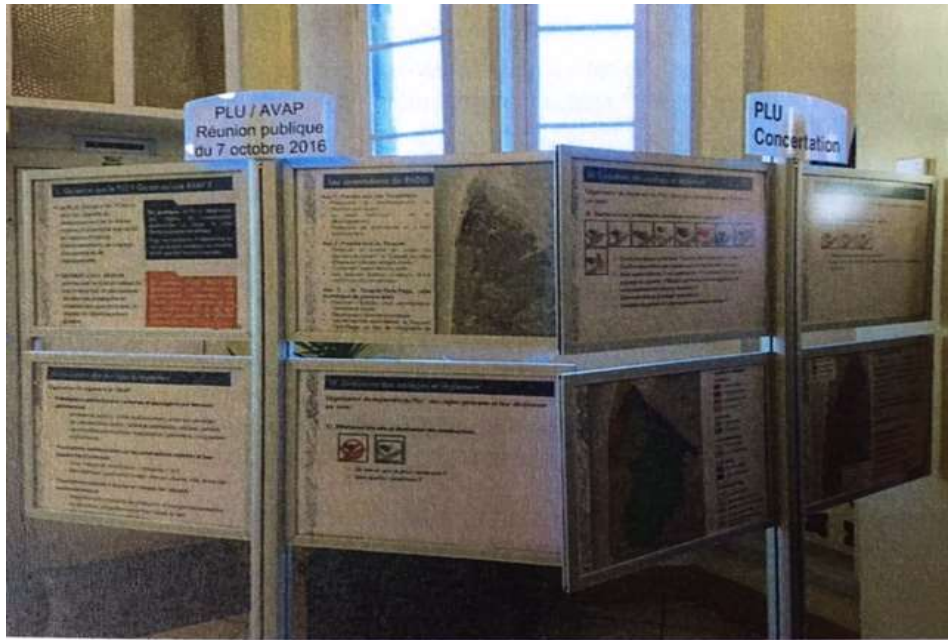
- Vendredi 14 avril 2017 de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête) ;
- Samedi 22 avril 2017 de 9h00 à 12h00 ;
- Vendredi 5 mai de 14h00 à 17h00 ;
- Lundi 15 mai 2017 de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête).

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie du Touquet ainsi qu'au siège de la CA2BM.

Le projet d'élaboration du PLU et d'AVAP pourront éventuellement être modifiés et la décision d'adoption des documents sera soumise à l'approbation du Conseil communautaire de la CA2BM.

1393/2017

19 AVRIL 2017







D'autre part, conformément aux dispositions des articles L 103-2 à L 103-6 du Code de l'Urbanisme, la délibération du 09 décembre 2013 du Conseil Municipal a fixé les modalités de la concertation pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- Une ou plusieurs expositions sur le PLU,
- Une ou plusieurs publications adressées aux Touquettois portant sur le projet,
- Une ou plusieurs réunions publiques,
- Un emplacement dédié sur le site internet de la ville rendant compte de l'état d'avancement de la procédure.

Concertation avec le public :

- Informations sur le commencement de la phase de la concertation,
- Documents provisoires publiés,
- Réunion publique (07/10/2013)
- Exposition hall de la mairie,
- Autres informations diverses (magazine Le Touquet infos – lors cérémonie des vœux – presse voix du nord)

Moyens à la disposition du public pour observations ou demandes :

- Réunion publique du 09/12/13 (remarques : devenir du lycée hôtelier – amélioration de la zone commerciale et d'activités de la Canche – constructibilité de certains secteurs de la commune – devenir de l'aire d'accueil des gens du voyage)
- Correspondance courrier électronique (réponses apportées par service urbanisme)
- Questionnaire remis lors réunion dite des 'propriétaires' du 12/08/16 (certaines attentes exprimées ont été prises en compte et intégrer dans le PLU et l'AVAP.



L'information du public concernant l'enquête publique s'est avérée bien menée.

J'ai côté et paraphé le registre d'enquête.

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public se compose de :

1) P.L.U.

I Rapport de présentation

1/1 Présentation du contexte et synthèse du diagnostic

1/2 Analyse des capacités de densification et de mutation es espaces bâtis

1/3 Etat initial de l'environnement

1/4 Justifications

1/5 Evaluation environnementale, étude d'incidences et indicateurs de suivi

1/6 Annexes du rapport de présentation : diagnostic territorial

II Projet d'Aménagement et de Développement Durable

III Règlement

3/1 Règlement

3/2 Document graphique du règlement

3/3 Plan des prescriptions réglementaires

3/4 Document graphique du règlement – zoom

3/5 Plan des alignements et retraits réglementaires

3/6 Annexes du règlement : Glossaire

IV Orientations d'Aménagement et de Programmation

V Annexes du P.L.U.

VI Bilan de la concertation

2) AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine)

I Rapport de présentation

II Diagnostic patrimonial

III Inventaire du bâti repéré

IV Règlement

V Règlement graphique

VI Bilan de concertation

L'accueil du public et l'accès au dossier d'enquête publique se sont déroulés dans de bonnes conditions en Mairie de Le Touquet.

Les permanences ont été assurées de la façon suivante :

- Vendredi 14 avril 2017 de 09h00 à 12h00
- Samedi 22 avril 2017 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 05 mai 2017 de 14h00 à 17h00
- Lundi 14 mai 2017 de 14h00 à 17h00

Il n'y a pas eu de réunion publique, ni de prorogation de l'enquête publique, cela n'étant pas nécessaire.

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

Lors de nos permanences 30 annotations ont été portées sur le registre d'enquête (manuscrites – courriers) et 19 personnes ont été renseignées verbalement.

Mentionnons qu'un mail, arrivé hors délai le 15 mai 2017, et conformément à l'Arrêté du Président de la CA2BM, (fin enquête publique le 15 mai 2017 à 17h00), n'a pas été pris en compte.

Le dossier était également consultable en Mairie de Le Touquet, hors présence du Commissaire Enquêteur, aux jours et heures d'ouverture des bureaux.

## **ANALYSE DES OBSERVATIONS :**

### **1° REGISTRE D'ENQUETE :**

#### **14 AVRIL 2017 :**

1/ Madame FLORENT Allée Stoneham Le Touquet : *Propriétaire des parcelles BD 21 et BD 20 , a un projet d'agrandissement de la maison (gardien), sise sur la parcelle BD 20, pour être habitable pour une famille de 4/5 personnes, sachant que l'extension se ferait sur un espace nu et sans plantation. Dans le cadre du PLU, souhaite que cette parcelle reste constructible.*

CA2BM : La parcelle est classée en zone NH ce qui autorise l'extension des constructions existantes. On peut cependant considérer que ce lotissement est assimilable à un hameau au sens de la loi Littoral. Dès lors un classement en zone U pourrait être envisagé sur la base du caractère urbanisé de faible densité comparable aux lotissements classés en zone UDb.(Loi Littotal)

Le Commissaire Enquêteur : Le secteur de l'allée stoneham correspond parfaitement à une zone UD définit dans le règlement « zone à vocation résidentielle composée majoritairement par des tissus individuels peu denses, caractérisés par des enjeux paysagers forts, autrement appelés 'ville-forêt'. Elle comprend d'importantes surfaces boisées, qui représentent le fondement même des objectifs de protection voulus par le règlement. » Le sous-secteur UDb « se caractérise par une trame parcellaire large et des densités plus faibles. Le traitement paysager (boisements et espaces verts) est une composante essentielle à maintenir »

Le PLU doit modifier le zonage figurant au dossier (NH) en UD.

22 AVRIL 2017 :

2/ Monsieur PREVOTE Jean-Stéphane 53 rue Jean Monet Le Touquet : *Souhaite construction d'une véranda en prolongement de sa cuisine, environ 10m2.*

CA2BM : Extension possible en application du règlement du PLU. (Règlement)

Le Commissaire Enquêteur : dont acte.

3/ M. DUTOUR et Me CARPENTIER : *Exposent les difficultés rencontrées sur le secteur du 'Polo', exposent les possibles évolutions de la Loi Littorale et sensibilisent Mr le Commissaire Enquêteur sur les zonages NH et NL et le possible maintien du secteur en zone urbanisée pour ne pas obérer le développement futur. Un courrier récapitulatif et argumenté sera adressé au Commissaire Enquêteur.*

CA2BM : Dans la continuité des espaces forestiers immédiatement contigus, les parcelles sont classées en zone NL. Un classement en zone Ude ces terrains n'est pas envisageable compte-tenu de la loi Littoral (pas d'extension de l'urbanisation en dehors des villages et agglomérations). Analyse confirmée par jugement du tribunal administratif de Lille

S'agissant des parties bâties du lotissement du Polo, un raisonnement identique à celui de l'Avenue A Stoneham peut être appliqué. On peut considérer que ce lotissement est assimilable à un hameau au sens de la loi Littoral. Dès lors un classement en zone U pourrait être envisagé sur la base du caractère urbanisé de faible densité comparable aux lotissements classés en zone UDb.(Loi Littoral)

Le Commissaire Enquêteur : Nonobstant la décision d'une procédure civile en cours, le secteur bâti du 'Polo' correspond parfaitement à une zone UD, au même titre que le secteur 'Stoneham' cité précédemment. Les deux parcelles concernées BC 17 et BC 18 ne nécessitent pas un classement en NL, étant situées dans ce secteur. Une requalification en UDb nous semble appropriée.

4/ Monsieur DE SIMENCOURT, 83 allée des mésanges Le Touquet : *Vient prendre connaissance de l'aléa de sa propriété. Impossible de lire la carte des aléas. De qui se moque-t-on ? Même le Commissaire Enquêteur ne peut pas la trouver : carte trop petite ! Vous remercie pour votre réponse.*

CA2BM : Le PPRL Submersion fait l'objet d'une procédure d'élaboration à part entière. Un dossier complet a été réalisé comprenant des plans d'aléas et de zonage réglementaire à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>. Ce dossier est actuellement en enquête publique. Une fois approuvé, le dossier sera annexé au PLU.(PPRL)

Le Commissaire Enquêteur : L'allée des mésanges est hors limite PPRL, visible sur la cartographie du dossier d'enquête, même si le n°6 n'apparaît pas..... Le PPRL est encours d'enquête publique.

5/ Monsieur Pierre-Eric REMOLEUX : *Concerne l'Hôtellerie du Centre ville du Touquet. 2 demandes sont présentées : - La possibilité d'intégrer l'Hôtel Castel Victoria (3\*) situé 11 rue de Paris, dans le périmètre de mixité fonctionnelle. - La possibilité d'intégrer dans cette zone le centre ville pour pouvoir garder notre hôtellerie économique (hôtels 2\*de la rue de la Paix et l'auberge de jeunesse située rue Léon Garret). La demande est donc de bénéficier des mêmes conditions que le commerce classique du centre ville pour l'hôtellerie indépendante du centre ville.*

CA2BM : Le périmètre de mixité fonctionnelle est essentiellement défini pour répondre aux enjeux d'urbanisme commercial du centre-ville (axes de développement commercial). La volonté de développement hôtelier est cependant bien présente dans le PADD du PLU et mérite donc un dispositif particulier. L'intégration dans le règlement des zones UAa et UAb d'un dispositif de majoration d'emprise au sol (80%) pour les constructions à usage hôtelier paraît une réponse plus adaptée. (Plan de zonage)

Le Commissaire Enquêteur : Favorable à la majoration d'emprise au sol (80%) pour les constructions à usage hôtelier.

6/ Monsieur HANQUEZ Domaine WITHLEY : *Souhaite renseignement concernant la possibilité de construction en 3<sup>ème</sup> tranche.*

CA2BM : Non-constructibilité confirmée

Le Commissaire Enquêteur : dont acte

7/ Monsieur CARLIER : *Demande de permis de construire pour un immeuble avec plusieurs logements d'habitation sur la parcelle N° 269 située au 40 Rue de St Amand Le Touquet. En date du 25 octobre 2016, la Société BC LAGOO., dont je suis le gérant, s'est portée acquéreur d'un bâtiment situé sur la parcelle 269, dans le cadre d'un projet de construction d'un immeuble d'habitation et de stockage de voitures anciennes. Lors de notre premier rendez-vous avec notre architecte Monsieur RAFFRAY, celui-ci nous apprenait qu'un PLU était en cours de mise en place, voté en Mairie au mois de décembre, celui-ci ferait l'objet d'une enquête publique. Notre parcelle n° 269 était réservée à des logements sociaux. A aucun moment entre la promesse de vente et la signature de l'acte de vente, une lettre d'information ne nous a été communiquée, ni au vendeur ni à moi-même. Après avoir rencontré Monsieur WATTEZ, Directeur de l'Urbanisme et Monsieur le Maire, je vous sollicite pour la levée pure et simple de la réserve foncière destinée à des logements sociaux sur notre parcelle n° 269 au 40 rue de St Amand. Je m'engage à construire des logements de grandes surfaces destinées à une clientèle de résidents conformément à mon entretien avec Monsieur le Maire, et à ne pas y entreprendre d'activité de stockage de voitures anciennes.*

CA2BM : Demande accordée compte-tenu de l'antériorité récente d'achat du bien du projet permettant d'envisager la résorption d'une friche par la réalisation de logements.(Plan de zonage)

Le Commissaire Enquêteur : Accord pour la construction de logements dans le cadre de l'engagement pris.

8/ Monsieur D'HALLEWIN Bernard 207 Avenue Garigliano Le Touquet : *Je vous remets ce jour un courrier expliquant ma situation et ma demande – un plan de situation émanant des finances – une expertise faune, flore, habitat naturel du Cabinet ALFA Environnement. Merci de requalifier mes terrains, parcelles 245 et 247, en zone constructible*

CA2BM : Demande accordée, ce zonage NH étant une erreur par manque d'emprises bâtis existants sur le fond de plan cadastral. Les terrains concernés sont en effet bâtis et jardinés et peuvent donc être classés en zone UDb.(matrice cadastrale)

Le Commissaire Enquêteur : Le dossier remis et le transport sur place (bâti existant constaté) confirment que les terrains sont construits et jardinés, dans un secteur urbanisé. Requalification en UDb.

9/ Monsieur LAISNE 225 Allée des Mouettes Le Touquet : *Un projet de chemin piétons est prévu le long à l'arrière d'un lotissement où ma maison est construite. Le projet de chemin n'a aucune utilité dans la mesure où il existe le GR 20 de l'autre côté de la piste de l'aéroport. Je vous remets un courrier expliquant la situation. Je précise représenter un certain nombre de voisins étant dans la même situation que moi.*

CA2BM : Le projet de liaison douce est formulé sous la forme d'une orientation d'aménagement et non comme un tracé précis. Cependant il paraît plus opportun d'envisager qu'il se réalise tel qu'il est représenté dans le PLU de manière à intégrer le réseau de proximité de liaisons douces, le GR20 étant éloignés des axes de déplacement.(OAP trame verte et bleue)



Le Commissaire Enquêteur : il s'agit de la mise en place d'un réseau de proximité de liaisons douces non défini définitivement.

24 AVRIL 2017

10/ Mail de : SARL ARKO-LYS Architectes : Suite à la lecture du PLU, j'ai relevé sur la zone UDb que : - l'emprise au sol doit être de 15% sur la surface du terrain – la surface à végétaliser devra être de 80% sur la surface du terrain – la surface végétalisée doit être à 100% en ESPACES VERTS de pleine terre. Par exemple, en utilisant le maximum de la surface d'emprise au sol possible, il ne reste que 5% du terrain pour la réalisation des voiries de distribution. Considérant que dans les ESPACES VERTS de pleine terre ne font pas partie les allées perméables de desserte, ne pourrait-il pas y avoir dans les '80% à végétaliser' une nuance permettant de les intégrer ?

CA2BM : Les voies de circulation sur les parcelles ne sont pas exclues de la notion d'espaces végétalisés, comme précisé dans le Glossaire du Règlement du PLU, sous réserve que ces voies aient les caractéristiques d'espaces verts perméables. (Evaluation environnementale)

Le Commissaire Enquêteur : dont acte

05 MAI 2017

11/ Monsieur LECOCONNIER Résidence Santa Fé 'Witley' : Renseignements sur projet de construction dans ce secteur.

CA2BM : Non-constructibilité confirmée. (Plan de zonage – Loi Littoral)

Le Commissaire Enquêteur : dont acte

12/ Indivision DESCAMPS : Concerne parcelle AY 213 : - courrier d'explication – expertise ALFA – Certificat d'Urbanisme. Entretien.

Le Commissaire Enquêteur : voir ci-après en 2/2 page 93.

---

SANS DATE

13/ Monsieur ROUX Jean-Michel – Monsieur ROUX Jean-yves : Dans le PLU, en tenant compte du PADD, de l'AVAP, de l'OAP du quartier quentovic, des trames bleues, vertes et dunaires, du PPRL, nous voudrions savoir si notre propriété cadastrée AN 394 située 42 rue de suffren fait l'objet :

-d'une expropriation et dans ce cas Mr ROUX Jean-Michel étant usufruitier avec une partie en pleine propriété demande la possibilité de rester dans sa maison jusqu'à son décès, l'expropriation se faisant après et que mon frère ROUX Jean-Yves nu-propriétaire reçoive la part qui lui revient de l'indemnité lors de l'expropriation. Dans le cas non expropriation, nous ne demandons rien.

-D'un déclassement de constructible en inconstructible ou d'un autre déclassement et dans ce cas Monsieur ROUX Jean-Michel et Monsieur ROUX Jean-Yves demandent à être indemnisés. Dans le cas de non déclassification, nous ne demandons rien.

-Si l'on est concerné par l'un de ces cas, nous faire connaître à quoi est destiné notre terrain bâti (existe-t-il un projet d'intérêt général ou de constructions sociales ou d'espaces publics)

-Le PLU faisant l'objet de la présente enquête publique sera-t-il transformé intégralement en Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, selon les modalités présentées.

CA2BM : Aucune expropriation n'est envisagée sur ce terrain qui est classé en zone urbaine sans être grevé d'inconstructibilité. (OAP Quentovic)

Le Commissaire Enquêteur : dont acte

11 MAI 2017

14/ Mail de : REVILLON : *Dans chapitre 2 : règles communes, il est précisé des règles spécifiques pour les zones dites de risques d'inondation et de submersion. Le zonage du plan d'urbanisme est basé sur des cartes dont la légende est succincte. En particulier les courbes de niveaux ne figurent pas, et il n'est donc pas possible de vérifier la réalité de l'altitude du terrain par rapport au niveau de la mer, ce qui est pour le moins bizarre, s'agissant de carte ayant pour but justement de valider un risque de submersion. De plus les zones rouges ne sont pas toujours le reflet de la réalité, tel que l'on peut la voir sur les parcelles, telle parcelle en rouge est plus haute que telle autre identifié en rose ou en orange. Je souhaite avoir des précisions sur cet élément essentiel qui risque d'impacter lourdement les possibilités d'extension du bâti, et par la même, la valeur de nos biens. Mes repérages s'adressent à la rue Léon Soucaret. De même il semble que les constructions à Quentovic prévoient des parkings en sous-sol, donc sous le niveau de la mer, n'y a-t-il pas incohérence?*

CA2BM : Le PPRL Submersion fait l'objet d'une procédure d'élaboration à part entière. Un dossier complet a été réalisé et est actuellement en enquête publique. Une fois approuvé, le dossier sera annexé au PLU. (PPRL)

Le Commissaire Enquêteur : dont acte

12 MAI 2017

15/ Monsieur et Madame FRANCOIS : 1°- *A la lecture du point 4 du PLU : Présentation des O.A.P., seules les O.A.P. « quartier de l'aéroport et front de mer » font l'objet d'une présentation détaillée (présentation du site, principes d'aménagement et du projet d'aménagement) Les O.A.P. Quentovic, Hermitage et Trame verte et bleue sont uniquement présentées sous forme de plan sans explication. Nous demandons une présentation détaillée de l'O.A.P. Quentovic afin de nous permettre d'appréhender les aménagements envisagés. 2°- O.A.P. Quentovic et O.A.P. Trame verte et bleue , nous demandons que l'espace boisé situé -Brd d'Artois – Rue d'Amiens – Rue Edmond Bardol – Avenue de la Bourdonnais – soit exclu du périmètre de l'O.A.P. Quentovic et demeure 'Espace boisé classé' au titre de l'article L 1B-1 sur l'O.A.P. Trame verte et bleue.*

CA2BM : Des précisions peuvent être apportées par le service Urbanisme de la Mairie du Touquet ou le Pôle Planification de la CA2BM. (OAP Quentovic)

Le Commissaire Enquêteur : 1/ Précisions à obtenir auprès Mairie du Touquet ou à la Communauté d'Agglomération. 2/ Il s'agit d'un espace boisé classé dont la protection est assurée par le règlement du PLU.

15 MAI 2017

16/ Monsieur Gilles CROCHET, Copropriétaire au Domaine de Whitley et Madame Edith ORVAL Copropriétaire au Domaine de Whitley : *Constatons qu'à juste titre le PLU du Touquet Paris-Plage classe le pourtour du domaine privé de Whitley, prenant naissance Avenue François Godin ne comportant que 2 voies principales : l'avenue des saules et l'avenue des forsythia, en zone de 'maintien d'espace boisé' et donc inconstructible suivant les indications fournies par le service de l'urbanisme et le commissaire enquêteur. Observation faite que partie de cette zone à l'est de l'avenue des saules, a subi des dégradations et déforestations partielles effectuées à différentes périodes dont la dernière en date de janvier 2017, par le*

*Groupe de construction Edouard Denis (SCI STONEHAM) en vue de tenter l'implantation de constructions. Qu'en conséquence de la ville du Touquet ne peut délivrer tout permis de construire au motif que l'espace isolé hors agglomération de Whitley pourrait permettre une interprétation erronée d'une permissivité d'extension mesurée des habitations quelque existantes, dans cette zone d'espace boisée en régénération.*

*Que d'ailleurs, partie des terrains se situent Loi littoral, en ZNIEFF, Natura 2000.*

*Qu'il est souhaitable d'envisager : - la cession des voiries au profit soit de l'association syndicale du domaine de Whitley (en tenant compte que celle-ci est grevée d'une servitude de passage au profit des constructions actuelles du Domaine de Whitley) ou d'une rétrocession au profit de la ville du Touquet en réservant le statut de domaine privé, selon engagement pris par une ancienne municipalité. – la cession des terrains circonvoisins du Domaine au Conservatoire du Littoral pour assurer la pérennité du dispositif pris par le PLU.*

CA2BM : 1/ Non-constructibilité confirmée. (Plan de zonage – Loi Littoral)

2/ Ce sont des requêtes qui peuvent s'envisager mais qui ne concerne ni le PLU, ni l'AVAP.

Le Commissaire Enquêteur : Dont acte

17/ Monsieur et Madame PAERELS : *Depuis la mise en sens unique de l'Avenue du Château, la circulation automobile est devenue particulièrement importante sur l'Avenue de Picardie. Donc, en raison du danger, coexistent sur l'avenue piétonne : les piétons – les vélos (surtout familles avec enfants) – les poneys (promenade du centre équestre). Une mesure d'aménagement est-elle envisagée ? Telle une piste cyclable.*

CA2BM : Un aménagement de type piste cyclable est bien prévu.

Le Commissaire Enquêteur : Dont Acte

18/ Monsieur Marc EVERARD : *Dépose une intervention à l'enquête pour le GDEAM 62 + quelques pièces annexes. (Réponse ci-après en 10)*

## **2°) COURRIERS ET DOCUMENTS REMIS**

1/ Monsieur LAISNE 225 allée des mouettes, concernant tracé d'un chemin piétons le long des pistes de l'aéroport jusqu'au garage Barbara. (Réponse ci-dessus en 9 page 89)

2/ Indivision DESCAMPS concernant terrain AY 213 situé avenue du golf / allée des bouleaux qui devient inconstructible.

CA2BM : A la lecture de l'étude ALFA il apparaît qu'une partie de cet espace a les caractéristiques d'un terrain jardin. Un élargissement de la zone UDb sur cet espace et jusqu'à la route (Avenue du Golf) est envisageable.

Le Commissaire Enquêteur : La parcelle concernée a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif en février 2016. La CA2BM propose un élargissement de la zone UDb jusqu'à l'Avenue du Golf. Dont acte.



3/ Monsieur D'HALLEWIN 207 avenue Garigliano pour parcelles 245 et 247, dossier pour demande requalification en zone UDb. (Réponse ci-dessus en 8 page 89)

4/ FIDAL pour SARL LA MORINIE concernant parcelles BC 17 et BC 18, allée du Polo, souhaite requalification du secteur du Polo en U. (Réponse ci-dessus en 3 pages 87/88)

5/ Association ECOPORT CANCHE et TERRITOIRES, demande modification de la dénomination de la parcelle 826 AD 62 de 09ha30 située à la Pointe Nord du Touquet, actuellement qualifiée NL, en NE, et devienne identique à celle, attenante, qui abrite la base nord de la Canche.

CA2BM : Compte-tenu de son caractère dunaire et son appartenance au Site classé de la Pointe Nord du Touquet, par application de la loi Littoral, ce terrain ne peut recevoir un classement différent que celui prévu, NL. (Loi Littoral)

Le Commissaire Enquêteur : Dont acte

6/ Agence PARE, pour clients DEVILLERS/JONGLEZ, parcelle AD 343, 17Rue St André, zone UBA, considère que la rue St André s'apparente à celle de la zone UAa de la rue voisine.

CA2BM : L'analyse du tissu urbain dans les abords de la parcelle concernée démontre qu'un classement en zone UAb serait plus adapté. Celui-ci peut être appliqué à plusieurs îlots densément bâtis situés à l'Ouest du Blvd Daloz (voir plan joint).

Le Commissaire Enquêteur : Un transport sur place et des photos du site, permettent de modifier le zonage de cette parcelle et d'une partie du secteur en UAb.

7/ Madame CALOIN Catherine, Rue Louison Bobet Résidence Le Président concernant responsabilité Mairie pour rénovations façades.

CA2BM : Le périmètre de l'AVAP reprend désormais l'ensemble du territoire communal, dont l'immeuble de la résidence Le Président. Le choix de revêtement mural sera examiné sur la base d'un avant-projet ou d'une déclaration préalable en tenant compte des matériaux d'origine, l'immeuble étant repéré en catégorie 2.

Le Commissaire Enquêteur : dont acte



8/ Monsieur COLLIER Jean-Charles 44 allée des aubépines demande modification règlement construction en limite séparative.

CA2BM : Cette demande rejoint une demande de la Mairie du Touquet de modification du règlement et peut trouver une réponse favorable.(Règlement)

Le Commissaire Enquêteur : Favorable à cette démarche, règlement à modifier.

9/ Mail Monsieur LESAGE Noël (Groupe DENIS) Domaine de Stoneham, concernant projet construction parcelle BN 126 (Loi Littoral)

CA2BM : Compte-tenu de son caractère dunaire et son appartenance à un inventaire ZNIEFF de type 1, par application de la loi Littoral, ce terrain ne peut recevoir un classement différent que celui prévu, NL.

Le Commissaire Enquêteur : Confirme la remarque de la CA2BM et le maintien en NL.

10/ Monsieur EVERARD Marc, dépose intervention à l'enquête pour le GDEAM 62 + quelques pièces annexes.

- Reprendre en EBC : les parcelles attenantes à l'allée des pâquerettes - allée des boutons d'or – allée des tulipes dont les constructions ont été empêchées par décision de justice, (23 parcelles de 3000 m2 appartenant à un même ensemble boisé « Les Dunes Forestières du Touquet ». Leur inclusion dans la ZNIZFF des Dunes Forestières du Touquet est une preuve de leur homogénéité.
  - Le GDEAM demande modification du zonage.
- Bande des 100 mètres : il est manifeste que le report de la bande des 100m inconstructibles pose des questions :
  - Dunes de Mayville - Pointe du Touquet – Aéroport - 2 zones NE
    - Le DGEAM demande clarification sur le report de la bande des 100m PLU4
- Espaces remarquables du littoral
  - Cartographie en NL : manquements divers
  - Zonages incomplets
  - Documents graphiques : Dunes Forestières
- Zone N
  - Permettre « la création de voirie nécessaire à la desserte des zones urbanisables voisins » est inopportun.
- Sites inscrits et classés au plan des servitudes
  - Pointe du Touquet (DPM exclu : plan à corriger)
  - Golf de la mer exclu en totalité de la servitude de coupe de plantes aréneuses.
- Zone NG
  - La zone du golf a été étendue au Sud Est afin d'intégrer un bâtiment d'exploitation construit en toute illégalité. Les espaces naturels qu'elle comporte ne sont pas protégés avec la diligence nécessaire au PLU.
- Zone NH
  - La perspective d'extension de 25% de la surface du plancher ne peut être acceptée, alors que l'extension est interdite.
- Zone UL
  - Le zonage du camping paraît inadapté, il n'est pas protecteur de l'activité du camping, mais semble plus adapté à la reconversion du terrain.
  - La zone du Pont Rose de la Canche, dédoublée, couvre la station d'épuration et un bâtiment linéaire de l'autre côté de la route départementale. Cette seconde partie nous paraît inadaptée. Cette zone doit

faire l'objet d'un sous-zonage excluant toute perspective de construction et d'aménagement nouveau.

- La hauteur des constructions n'est pas réglementée. Ce n'est pas conforme à l'objectif affiché dans le PADD, selon lequel « les vues doivent être rouvertes vers la Canche ».

GDEAM	CA2BM	Commissaire Enquêteur
Pourquoi les éléments d'histoire mouvementée des décisions de justice ne figurent-ils pas dans l'historique ?	Ces considérations n'ont aucun intérêt pour la compréhension des analyses préalables ou des orientations du PADD.	Le Commissaire Enquêteur : ne se justifie pas.
Pourquoi choisir de créer les conditions de la densification	La densification, relativement mesurée, constitue le choix de développement urbain pour les années à venir à contrario de l'extension urbaine. Ce choix s'inscrit en cohérence avec les récentes lois d'urbanisme (SRU, Grenelle de l'environnement, ALUR) et le SCoT	Le Commissaire Enquêteur : Ce choix s'inscrit dans le cadre légal et réglementaire.
Peu de clarté des documents graphiques.	Les dossiers de PLU et d'AVAP finalisés comprendront des plans réglementaires de format A0 à l'échelle 1/5000 <sup>ème</sup> .	Le Commissaire Enquêteur : dont acte
Demande de modification du zonage des EBC, notamment sur les Parcelles attenantes aux allées des Pâquerettes, des boutons d'or et des tulipes dont la construction a été empêchée par décision de justice.	Ces terrains ayant été lotis il y a plusieurs années ont été soustraits à l'unité forestière contiguë ainsi qu'à sa gestion sylvicole. Certains ont été, tout ou partiellement, déboisés en vue de construire. Dans tous les cas, leur état actuel ne mérite pas un repérage en espace boisé classé, d'autant moins en comparaison avec les autres entités forestières ou boisées de la commune.	Le Commissaire Enquêteur : Ces parcelles n'ont pas les qualités d'Espaces Boisés Classés.
Le GEDEAM attend des clarifications sur le report de la bande des 100 mètres au PLU et sur les deux zonages NE abusifs qui lui portent atteinte	La bande des 100 mètres doit être redéfinie pour épouser le véritable trait de côte. Les zones NE n'en seront pas exclues.	Le Commissaire Enquêteur : Dont acte
La cartographie des zones NL apparaît souffrir de manquements divers en regard des éléments de connaissance des milieux naturels disponibles et des mesures de protection réglementaires en vigueur qui affectent ces espaces et sites (estran sableux, estuaire, golf de mer)	Certains espaces pourront faire l'objet d'une analyse plus fine de manière à délimiter plus précisément les espaces remarquables à classer en zone NL. C'est notamment le cas au niveau des pourtours du golf de la mer.	Le Commissaire Enquêteur : La question manque de précision, cependant une étude plus précise peut se faire.
Quel est le zonage des parcelles soustraites à l'urbanisation par décision de justice (allée des Pâquerettes, des Boutons d'or, des Tulipes) ?	Ces terrains sont classés en zone NL.	Le Commissaire Enquêteur : confirmation
Questionnement sur les servitudes Site classé et Périmètre d'autorisation de coupes de plantes aréneuses.	Les servitudes d'utilité publique sont établies par les services de l'Etat et sont fournies à la collectivité dans le cadre du porté à connaissance transmis en début de procédure.	Le Commissaire Enquêteur : Il s'agit d'une procédure habituelle respectée.
La zone NG est considérable en surface. Les espaces naturels qu'elle comporte ne sont pas protégés avec la diligence nécessaire au PLU alors même que de nombreux habitats et espèces y sont connus.	Le zonage NG doit être revu pour élargir la zone NL côté golf de la mer et pour adopter un règlement de zone naturelle plus conforme.	Le Commissaire Enquêteur : La démarche est à poursuivre.
Le règlement est inintelligible en ce qu'il interdit tout, ce qui ne figure pas à l'article 1.1.1. alors même que celui-ci constitue une liste non exhaustive.	Cette remarque sera prise en compte pour mettre en cohérence les dispositions des articles 1.1.1 et 1.1.2.	Le Commissaire Enquêteur : remarque à considérer favorablement
La perspective d'extension de 25% de la surface de plancher ne peut être acceptée alors que l'extension de l'urbanisation est interdite.	Ce type de disposition est conforme avec le code de l'urbanisme et n'a pas fait l'objet d'une remise en cause par les PPA.	Le Commissaire Enquêteur : Disposition conforme à la législation et mise en place régulièrement.
Le zonage UL n'apparaît pas protecteur de l'activité de camping mais il semble au contraire plus adapté à la reconversion du terrain.	Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de zonage particulier pour les campings, dès lors ce zonage apparaît adapté.	Le Commissaire Enquêteur : Confirme la réponse de la CA2BM.
Zone UL près du Pont de la Canche : cette zone doit faire l'objet d'un sous zonage excluant toute perspective de construction et d'aménagement nouveau.	Cet espace est en continuité du tissu urbain de Cucq-Trépiéd. Ce zonage est destiné exclusivement aux équipements d'intérêt collectif. Les locaux en question sont actuellement utilisés par le Conseil départemental.	Le Commissaire Enquêteur : La zone UL est dédiée aux équipements d'intérêt Collectif et services publics de la commune, sans nuire au tissu environnant.
.La zone d'urbanisation prévue de l'aéroport devrait être considérée en coupure d'urbanisation.	Ce site ne présente pas les caractéristiques d'une coupure d'urbanisation au sens de la Loi littoral. Le SCOT du Montreuillois n'a pas retenue cette disposition. La validation du permis de construire pour le contexte hôtelier par le Tribunal Administratif de LILLE conforte cette interprétation.	Le Commissaire Enquêteur : Il ne s'agit pas d'une coupure d'urbanisation. (Loi littoral – SCOT)

11/ Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois, demande de corrections mineures de la Mairie du Touquet : règlement littéral et graphique du PLU et de l'AVAP sans modifier l'économie générale des projets. Ces corrections ont pour principal objectif d'améliorer la compréhension des futures règles d'urbanisme et d'architecture.

CA2BM : Accord pour toutes les demandes (Règlement – Plan de zonage)

Le Commissaire Enquêteur : Modifications conformes à l'économie générale du projet.

12/Monsieur Cyrille MORVAN 13/d rue Michelet RUEIL MALMAISON 92500 : Remarques PLU : 1/ Quentovic : enterrement des réseaux – préservation grands trottoirs – consultations des riverains. 2/Alignement des constructions : conserver une marge de recul pour les bâtiments principaux. Remarques AVAP : pouvoir utiliser les matériaux du XXIème siècle pour la rénovation ou la construction des habitations sur Le Touquet.

CA2BM :OAP Quentovic :1/ cette demande peut trouver satisfaction à l'occasion de la phase de définition des travaux. Cela ne concerne pas le PLU. – 2/La possibilité d'implantation à l'alignement est issue d'une analyse urbaine globale. Cette disposition n'est pas systématique et fera l'objet d'une application au cas par cas selon le contexte.

Si on peut réglementer les matériaux dans un PLU, le Code du Patrimoine l'autorise dans le cas d'un règlement d'AVAP. L'étude de celle-ci a démontré que le PVC ne faisait pas partie des caractéristiques identitaires de la station du Touquet, en plus son impact environnemental est considéré négatif.

Le Commissaire Enquêteur :1/cela concerne les travaux, pas le PLU. 2/ Selon les possibilités.

AVAP : Le règlement prévoit les matériaux autorisés.

### **3°) PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

La concertation avec les Personnes Publiques Associées a pris la forme de réunions de travail collectives tout au long de l'élaboration des documents de l'enquête publique.

Cette concertation avec les personnes publiques associées a permis de bénéficier de l'expertise de chacun dans leur domaine respectif et d'enrichir le document au fur et à mesure de sa construction.

Pour faire suite à notre demande, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois (CA2BM) nous a transmis les réponses aux observations formulées par les personnes publiques associées.

#### **-Conseil Départemental du Pas de Calais :**

***-« Reporter l'itinéraire équestre E5 et l'itinéraire de randonnée pédestre sur le plan des informations diverses (IOD)»***

Le plan des IOD est édité par les services de l'Etat à l'occasion de la transmission du Porté à connaissance. La commune ne peut modifier ce document. Cependant, le plan fournit sur lequel ces deux itinéraires par le Conseil départemental sera annexé au PLU.

***-«Apporter les corrections suivantes: remplacer 'Conseil Général' par 'Conseil départemental' et actualiser les références aux articles du PLU. »***

Ces différentes références seront corrigées.

***-« Ajouter à la liste des espaces protégés la zone de préemption 'les dunes de Mayville' dans le rapport de présentation ».***

Cette information sera reportée dans le document Etat Initial de l'environnement du rapport de

présentation. La carte jointe sera ajoutée aux annexes du PLU.

**-« Ajouter que la délibération-cadre du Conseil Départemental du 25/01/2016 a fixé l'objectif de l'élaboration d'un schéma départemental des espaces naturels ».**

Cette information sera ajoutée dans le rapport de présentation.

#### . Conservatoire du littoral :

**-« Mettre en cohérence le zonage des espaces boisés classés(EBC) avec les objectifs du DOCOB du site Natura 2000 NPC8.**

Sur ce site, le périmètre des EBC sera redéfini pour mieux correspondre au terrain et au DOCOB, comme demandé également par la Commission Départementale de la nature des sites et des paysages.

#### -Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Pas de Calais (CDPENAF):

Chaque remarque émise sera prise en compte, pour rappel :

- Préciser que l'emprise au sol des constructions (limitée à 20 m2) est admise à la date d'approbation du PLU, afin de limiter la possibilité de construire,
- Définir une hauteur pour les constructions autorisées,
- Supprimer la hauteur définie pour les extensions, celles-ci ne sont pas autorisées,
- Les zones NG et NE sont bien des STECAL, ils correspondent à des activités de loisirs. Toutefois il conviendrait de réduire la taille de ces STECAL, aux limites d'emprise des constructions et de définir l'emprise au sol des constructions admises à la date d'approbation du PLU, afin de limiter la possibilité de construire.

#### -Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du Pas de Calais : (CDNPS)

Chaque remarque émise sera prise en compte, tel qu'indiqué dans le rapport établi, joint pour rappel.

#### -Mission Régionale d'Autorité Environnementale : (MRAE)

**Recommande une analyse plus fine de la croissance de la population annoncée à l'horizon de dix ans dans le contexte démographique actuel.**

La population du Touquet est recensée en 2014 à 4656 habitants contre 5149 en 2009 (INSEE), soit une baisse de 10,5%. L'ambition exprimée dans le PADD, correspond en réalité à recouvrer un niveau démographique antérieur, au-delà de 5000 habitants. Le PADD et le rapport de présentation seront précisés dans ce sens.

L'objectif de 5% de croissance démographique mentionné dans le rapport de présentation sera corrigé. Il est issu d'une version ultérieure non réactualisée. Cet objectif est d'environ 13%.

**Recommande la réalisation d'une analyse plus approfondie sur le secteur du Front de mer permettant de dégager les enjeux de ce territoire littoral, de justifier le respect des dispositions de la Loi littoral et d'adapter, le cas échéant, les zonages et l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.**



La bande des 100 mètres, au niveau de la zone UCc sera redélimitée dans sa profondeur côté plage pour tenir compte plus précisément de la limite entre espace naturel de la plage et espace urbanisé du Front de mer.

***Recommande d'étudier l'articulation entre le plan de gestion des risques d'inondations du bassin Artois-Picardie et le plu DU Touquet-Paris-Plage, de mieux détailler la prise en compte du SDAGE Artois-Picardie et du SAGE de la Canche par le PLU.***

L'analyse de compatibilité entre le PRGI et le PLU sera ajoutée. Concernant le SDAGE et le SAGE, l'analyse sera complétée.

***Recommande d'intégrer au dossier de PLU, outre le périmètre de l'AVAP du Touquet, des éléments de synthèse présentant les implications de ce document et les articulations avec le PLU.***

Il est rappelé que l'AVAP est en cours d'élaboration parallèlement à la procédure du PLU. Ce document n'est donc pas abouti à ce jour. Néanmoins, les objectifs de l'AVAP et ses principes réglementaires pourront être explicités dans le rapport de présentation.

***Recommande d'établir un scénario alternatif au projet de PLU arrêté, permettant de vérifier que le scénario choisi est bien celui qui prend le mieux en compte les enjeux environnementaux du territoire.***

Compte tenu des analyses préalables (diagnostic, EIE) et des nombreuses contraintes spatiales établies sur le territoire, il est apparu qu'un seul scénario de développement urbain était envisageable, axé sur la densification et la reconquête urbaine. Cependant, dans ce parti pris d'aménagement une variante peut être présentée pour répondre à la requête de l'Autorité Environnementale. Il s'agit de la densification de la forêt habitée. Celle-ci a certes été évoquée mais n'a pas été examinée davantage considérant qu'elle remettait en cause les principaux objectifs du PADD, notamment la préservation de l'identité paysagère de la commune.

***Recommande de reporter le périmètre du site classé de la Pointe Nord du Touquet sur l'ensemble des pièces graphiques du dossier de PLU et de préserver l'ambiance paysagère de la forêt habitée.***

Le site classé est une servitude d'utilité publique qui figure graphiquement en annexe du PLU, par obligation. Ce périmètre figure également dans le dossier PLU à plusieurs reprises (EIE, synthèse du diagnostic, évaluation environnementale). Il ne semble pas opportun de le reporter davantage et notamment sur les documents réglementaires. Quant à l'objectif de préservation de l'ambiance de la forêt habitée, il est présent dans les objectifs du PLU et de l'AVAP. Les choix de zonage et de dispositifs protectionnistes du boisement correspondent aux modalités de mise en œuvre de cet objectif. De plus, au regard des considérations précédentes, la poursuite de cet objectifs sera plus clairement explicité.

***Recommande de compléter l'évaluation environnementale :***

- ***Par une explication plus précise de la méthodologie appliquée pour la hiérarchisation des enjeux, des critères pris en compte ainsi que par une spatialisation des enjeux retenus,***
- ***Par des données actualisées, des vérifications de terrain, un recoupement précis des enjeux avec des projets de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation,***
- ***Par l'évaluation de la capacité de l'écosystème à supporter la fréquentation humaine induite par le projet de PLU pour ensuite accompagner la gestion du site.***

Il est à noter que des investigations de terrain ont bien été menées, notamment en prévision des choix de développement urbain. Par ailleurs, celui-ci étant essentiellement orienté vers la densification et la reconquête urbaine, les incidences directes sont limitées. S'agissant de la pression anthropique, elle mérite, en effet, d'être davantage qualifiée.

***Recommande de justifier la prise en compte de l'environnement par le PLU sur le quartier de l'Aéroport qui prévoit la réalisation d'une route en ZNIEFF de type 1.***

Cette intention sera supprimée du document O.A.P. quartier de l'aéroport. L'évaluation environnementale de ce document sera néanmoins renforcée. Par ailleurs, un accès à partir de la zone d'activités soit sur l'avenue de l'Europe (D939) ou sur l'avenue de Trépied est étudié.

***Recommande de procéder sur le secteur du Golf de la mer à une description des habitats naturels et des espèces de faune et de flore qui y sont inféodés afin de mieux identifier les habitats et leur caractère patrimonial, puis d'analyser les incidences du PLU et enfin de définir, le cas échéant, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation adaptées.***

Le secteur du Golf de la mer fera l'objet d'une redéfinition plus précise du zonage. Sur les deux entités, des parties de l'actuelle zone NG seront intégrées en zone NL, considérant qu'il s'agit d'espaces remarquables. Le reste, majoritairement occupé par les parcours de golf (zones déboisées et entretenues), sera classé en zone N. Quelques compléments d'analyse (précisions sur les espèces) seront apportés pour expliciter ce zonage.

***Recommande de préciser l'orientation d'aménagement et de programmation trame verte et bleue afin de la rendre plus opérationnelle.***

Un complément d'identification des éléments structurants des continuités écologiques du territoire communal sera apporté pour justifier des orientations trame verte et bleue (OAP).

***Recommande de compléter l'état initial avec des données à jour, notamment sur les espèces et le fonctionnement des écosystèmes, d'analyser les incidences de l'ensemble du PLU sur les sites Natura 2000, les espèces et habitats (ainsi que leur état de conservation) qui ont justifié la désignation des sites, afin de prévoir des mesures précises adaptées à leur préservation.***

L'analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 sera enrichie de la prise en compte des espèces à partir des formulaires standard de données (FSD) des sites concernés.

***Recommande d'approfondir l'état des lieux, l'analyse et la définition de mesures correctrices accompagnées d'un échéancier de leur réalisation, pour améliorer l'alimentation en eau potable et la qualité des rejets d'effluents pollués.***

Des données complémentaires sur la ressource en eau potable seront ajoutées à l'état initial de l'environnement. L'analyse des incidences positives du projet sur la ressource et les milieux sera approfondie.

#### Préfecture du Pas de Calais :

***Mieux justifier l'objectif de croissance de la population de 5% notamment au regard des projets du territoire.***

La population du Touquet est recensée en 2014 à 4656 habitants contre 5149 en 2009 (INSEE), soit une baisse de 10,5%. L'ambition exprimée dans le PADD, correspond en réalité à recouvrer un niveau démographique antérieur, au-delà de 5000 habitants. Le PADD et le rapport de présentation seront précisés dans ce sens.

L'objectif de 5% de croissance démographique mentionné dans le rapport de présentation sera corrigé. Il est issu d'une version ultérieure non réactualisée. Cet objectif est d'environ 13%.

***Mettre en cohérence les besoins théoriques et le potentiel effectif estimé en matière de logement. A défaut, prévoir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation afin d'assurer la pleine compatibilité du PLU avec les prescriptions du SCOT.***

En matière de programmation de nouveaux logements, la synthèse présentée dans l'avis est erronée sur plusieurs points :

- le projet de Béguinage du quartier Quentovic ne constitue pas une production de 55 logements mais 36 puisque 19 logements existants seront démolis.
- Le potentiel de 200 logements sur le quartier de l'aéroport est surévalué. En effet, une partie de la zone UBc (OAP) est destinée à une opération hôtelière qui a fait l'objet d'un permis de construire et dont le chantier est à ce jour démarré. La surface disponible pour le développement de l'habitat étant d'environ 4 ha, elle représente un potentiel de 115 logements (densité de 28 logements/ha).
- Le potentiel de logements nouveaux en densification dans le tissu urbain est à réajuster à 55 logements au lieu de 72 du tableau, un certain nombre de terrain ayant fait l'objet d'une autorisation de construire depuis le recensement de ce potentiel. Après correction, le potentiel total des opérations programmées et des espaces ciblés peut être évalué à 433 nouveaux logements. Il est à noter qu'une part sera inévitablement destinée au parc des résidences secondaires. Compte tenu des programmes en cours et des nouveaux dispositifs de mixité sociale prévus par le PLU (servitude OAP), cette part devrait être limitée à 20%.
- La production de résidences principales est donc de 345 logements.

En matière de surfaces constructibles, l'avis de la Préfecture souligne qu'aucune urbanisation nouvelle n'est prévue, considérant que le secteur de l'aéroport s'apparente à une zone de reconquête urbaine.

Dès lors, il ne peut être envisagé de phaser l'ouverture à l'urbanisation. Par ailleurs, si les capacités constructibles issues du projet de zonage du PLU sont légèrement supérieures aux objectifs résidentiels, elles n'en sont pas moins cohérentes. En effet, il est nécessaire de prendre en considération la particularité du marché immobilier et foncier touquettois. L'évolution en hausse constante de celui-ci depuis plusieurs années a fortement privilégié la résidence secondaire. Aussi, afin de garantir un potentiel d'accession à la propriété en résidence permanente, il est nécessaire de ne pas asphyxier le marché foncier pour éviter une surenchère du prix des surfaces constructibles.

L'ensemble de ces considérations seront ajoutées au rapport de présentation en termes de justifications.

***Mieux décliner l'offre de logement en accession aidée afin d'assurer une parfaite compatibilité avec le SCOT en la matière.***

- Le marché immobilier du Touquet Paris-Plage a la particularité d'être le plus élevé au niveau régional en termes de coût moyen d'accession. Cependant, il reste très attractif, notamment pour les personnes recherchant une résidence secondaire. Dès lors, il existe un risque spéculatif réel de vente des biens ayant fait l'objet d'une accession aidée, donc à moindre coût, puis de mutation en résidence secondaire (revalorisation financière). Ce risque très spécifique à la commune du Touquet Paris-Plage n'a pas été pris en compte dans l'élaboration du SCOT.

- Cependant, le rapport de compatibilité SCOT/PLU en matière de mixité sociale, n'est pas remis en cause puisque le PLU, d'une part, n'exclut pas la possibilité d'opérations prévoyant des logements en accession aidée et, d'autre part, il instaure des dispositifs règlementaires et programmatiques permettant de garantir la production de logements locatifs sociaux ce qui répond pleinement aux objectifs du SCOT.

- L'ensemble de ces considérations seront ajoutées au rapport de présentation en termes de justifications.

***Respecter la cohérence interne du document sur la consommation utile entre le PASDD et le Zonage.***

- La consommation d'espaces ayant été réduite à 4 ha (quartier de l'aéroport) à l'issue du travail de zonage règlementaire, il apparaît opportun de réajuster en conséquence l'objectif du PADD de réduction de la consommation foncière.

***Justifier le caractère non remarquable des zones évoquées supra dans l'application de la Loi littoral conformément aux attendus des articles L 121-23 et R 121-4 du CU.***

- Concernant le classement en espaces boisés classés, la CDNPS ayant formulé un avis argumenté suite à l'examen en séance du 06 avril 2017, des modifications ainsi que les justifications correspondantes seront apportées.

S'agissant des espaces non-remarquables, des justifications complémentaires seront apportées sur les espaces indiqués et notamment sur la partie Ouest du golf pour lequel un règlement plus adapté est envisagé.

***Indiquer la délimitation précise des EPR (Espaces proches du Rivage) en cohérence avec le SCOT.***

Une cartographie précise des espaces proches du rivage sera ajoutée au rapport de présentation.

***Revoir la délimitation de la bande des 100 mètres concernant la Loi littoral conformément aux attendus de l'article L 121-16 du Code de l'Urbanisme. Ainsi les limites de la zone UCc et les dispositions de l'OAP 'front de mer' devront être adaptées. En secteur NE, dans la bande des 100 mètres seules les exceptions prévues à l'article L121-17 du Code de l'Urbanisme seront autorisées.***

- Il est à noter que l'arrêt de la CAA de Nantes ne définit pas précisément la distance à prendre en compte pour localiser les espaces urbanisés situés à proximité des espaces à caractère naturel, en outre, la CAA de Nantes, dans l'instance précitée, apprécie le caractère urbanisé ou non du site concerné en fonction de l'importance des espaces naturels non-urbanisés situés à proximité.

- Une analyse approfondie de la jurisprudence laisse apparaître que tout espace non-naturel, même à simple usage de parking en surface, constitue un espace urbanisé au sens des dispositions précitées (CE, 14 janvier 1994, req.n°127025). Or, il apparaît que ce site est urbanisé au sens de l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme, sans que les 'fenêtres' mentionnées dans l'avis de la Préfecture ne puissent être distinguées et qualifiées en zone non-urbanisée. Ces 'fenêtres' étant situées à proximité immédiate d'un secteur urbanisé, encadrées notamment par le complexe Aqualud, de nombreux parkings à proximité immédiate, à l'est, au nord et au sud (rampe) et à l'ouest (bars de plage).

Néanmoins, la bande des 100 mètres, au niveau de la zone UCc sera redélimitée dans sa profondeur côté plage pour tenir compte plus précisément de la limite entre espace naturel de la plage et espace urbanisé du front de mer.

Au niveau de la base nautique de la baie de Canche (zone NE), la bande des 100 mètres sera redélimitée sans exclusion de l'espace urbanisé existant considérant qu'il est isolé de l'agglomération au sens de l'article L 121-8 du Code de l'Urbanisme.

De manière générale, le chapitre correspondant à cette thématique dans le document de justifications du rapport de présentation sera étoffé. Ainsi, en matière de continuité urbaine, la carte figurant en page 12 de l'évaluation environnementale présentant la typologie des formes d'urbanisation du territoire communal sera ajoutée et commentée dans le document de justifications.

***Compléter les OAP du quartier de l'aéroport et front de mer conformément aux attendus de l'article R 151-8 du Code de l'Urbanisme.***

Les OAP en question seront complétées comme suggéré dans l'avis de la Préfecture. Cependant, en matière d'habitat, il n'apparaît pas opportun d'être plus précis afin de permettre une certaine liberté de création urbaine et architecturale, des conditions étant fixées sur le plan de la mixité sociale et d'insertion dans le paysage. Ce niveau de précision n'étant pas exigé par l'article R 151-8 du Code de l'Urbanisme.

***Modifier l'OAP trame verte et bleue en prenant en compte les éléments de DOCOB des sites Natura 2000 conformément aux prescriptions du SCOT.***

L'OAP TVB sera modifiée en conséquence, en lien avec les réserves formulées par la CDNPS dans son examen sur le projet de PLU.

***Compléter le rapport de présentation en matière d'état initial de l'environnement afin de répondre aux attendus des articles L 151-4 et R 151-3 du Code de l'Urbanisme.***

Il apparaît que l'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme n'impose pas un contenu à l'EIE, cependant il paraît opportun, afin de mieux conceptualiser les orientations en matière de trame verte et bleue définies dans le PLU, d'apporter certains approfondissements d'analyse.



***Qualifier les incidences temporaires et permanentes des différentes composantes du projet sur le site Natura 2000 dans le cadre de l'étude d'incidences idoïne conformément aux attendus de l'article R423-23 du Code de l'Environnement.***

- Il est vrai qu'il manque dans le document d'évaluation environnementale un niveau de précision sur les espèces faunistiques et floristiques qui a pourtant été pris en compte dans la définition des dispositions programmatiques et réglementaires du PLU. Ces précisions seront donc apportées à l'évaluation environnementale pour mieux justifier les choix.

Comme indiqué précédemment, les modifications du dossier relativement à l'avis de la CDNPS permettra d'assurer une meilleure cohérence entre les DOCB Natura 2000 et les dispositions du PLU (EBC – Zonage – OAP).

***Définir un nouvel emplacement pour l'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage dans le respect des orientations du SDAGV et des prescriptions du PPRL en cours d'élaboration.***

Le document d'OAP du quartier de l'aéroport prévoit 'un secteur destiné à recevoir un aménagement léger d'un espace d'accueil paysager pour les visiteurs (stationnement touristes et gens du voyage)'. Il s'avère que c'est une formulation mal appropriée à la réalité du site en question. Celui-ci est recouvert d'enrobé et est déjà destiné au stationnement d'une trentaine de véhicules des gens du voyage. Cette orientation sera donc reformulée comme suit « requalifier l'aire de stationnement actuelle d'accueil des gens du voyage en aire équipée et paysagère ». Il est à noter qu'à l'occasion des échanges avec la DDTM sur l'élaboration du PPRL il avait été convenu de pouvoir maintenir, voir requalifier, cet espace, considérant que ça n'aggrave pas le risque. De plus, il est important de rappeler que l'existence de cette aire d'accueil n'est pas obligatoire, la commune étant soucieuse d'être solidaire sur le plan intercommunal pour répondre aux besoins d'équipements. Néanmoins, le souhait de la maintenir est en cohérence avec notre objectif démographique.

#### Architecte des Bâtiments de France :

**Les prescriptions faites sur les enseignes relèvent d'un règlement local de publicité (RLP). Il convient de les annexer au règlement en guise de recommandations et ceci dans l'attente de l'établissement d'un RLP qui pourra les rendre opposables.**

La remarque sera suivie telle que formulée.

L'architecte conseil de la DDTM62 qui porte un regard extérieur sur le sujet, m'a indiqué « que l'anticipation des futures campagnes de réhabilitation ».

C'est une remarque judicieuse qui mérite d'être prise en compte dans la phase e mise en œuvre de l'AVAP au travers des dispositifs d'accompagnement des ravalements de façades, telle que ; l'opération groupée d'amélioration des façades.

#### Commission Régionale du Patrimoine et des Sites :

Le rapport de présentation n'appelle pas de remarque particulière au regard de sa qualité et de sa rédaction. Cependant, comme l'ensemble du projet AVAP, il a été essentiellement élaboré avant la publication de la Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016. Il conviendra probablement, au moment de son arrêté, de porter les bonnes références des articles du Code du Patrimoine cités dans le texte (essentiellement en page 3 du document).

Les références au Code du Patrimoine seront modifiées et notamment en renvoyant à l'article L 631-4.

Le diagnostic, très complet, n'appelle pas non plus d'observation autre que celle de la publication de

la Loi citée précédemment (pages 11 à 13 et 17). Une relecture permettra par ailleurs de vérifier la bonne terminologie applicable aux espaces protégés, notamment les termes « périmètre sauvegardé » et « secteur sauvegardé » (page 61), tombés en désuétude depuis la loi du 07 juillet 2016, qu'il co viendra de remplacer par le terme « site patrimoine remarquable ».

Les références au Code du Patrimoine seront modifiées et notamment en renvoyant aux articles L 631-4 et R 631-1 et suivants. Il sera fait mention de la Loi du 07 juillet 2016.

Le règlement est un document important et d'apparence complexe, mais cette apparence reflète la complexité et les spécificités du patrimoine touquettois, auquel il s'adapte avec pertinence : sa présentation permet de se rapporter, dans les dispositions générales, à un article portant sur le fonctionnement de l'AVAP, très explicite, qui permet de se repérer rapidement dans le document. Il convient cependant de faire les mêmes remarques au sujet de la mention des nouveaux articles applicables, ainsi que de la terminologie. Enfin, une seule observation sur la forme porte sur la portée des niveaux (1 et 2) de repérage des typologies sur le plan, qui ne sont détaillés qu'à partir du Titre III : une information sur la signification de ces niveaux, pourrait compléter l'article B3 des dispositions générales (page6).

Les références au Code du Patrimoine seront modifiées et notamment en renvoyant aux articles L 631-4 et R 631-1 et suivants.

Le chapitre B du titre I présentera les niveaux patrimoniaux des bâtis repérés et explicitera les principes de leur différenciation réglementaire.

Les observations et recommandations formulées :

- par les Personnes Publiques Associées
- par le public :
  - oralement
  - sur le registre d'enquête
  - par courrier poste
  - par courrier électronique

ont obtenu les réponses satisfaisantes et les modifications qui s'imposent seront prises en considération.

Les remarques formulées :

- Démographie – logements -zonage -
- Constructibilité
- Equipements publics

30 remarques figurent au registre d'enquête, 19 autres personnes se sont présentées lors de nos permanences et ont été renseignées.

Notons que dans le cadre de la convention de mise à disposition, les services de l' a DDTM ont été étroitement associés à l'élaboration du PLU en participant à de nombreuses réunions et à de nombreux échanges téléphoniques et électroniques.

Ils ont ainsi apportés un appui technique particulièrement efficace.

Nous n'avons aucune autre observation concernant le déroulement de l'enquête publique.

A Wierre Effroy, le 09 juin 2017