



Commune de Camiers

Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

PLU approuvé le : 6 juillet 2011

Première procédure de modification approuvée le : 9 juillet 2013

Deuxième procédure de modification approuvée le : 16 décembre 2017

Mise en compatibilité approuvée le : 6 juillet 2023

**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire, en date du : 6 juillet 2023**

Le président
Bruno COUSEIN



Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat et Résilience », l'article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme prévoit que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le PLU communal a été adopté le 6 juillet 2011, en conséquence, l'aménagement des différentes zones 1AU du PLU de la commune de Camiers a commencé pour certaines d'entre elles. En effet, la mise en œuvre du PADD est menée depuis le 6 juillet 2011, date de son approbation.

Ci-après, l'état d'avancement des opérations et le phasage prévisionnel d'aboutissement de l'ouverture à urbanisation des zones à urbaniser du PLU de la commune de Camiers. Le présent échéancier prend en compte l'état d'avancement des zones et la durée d'application du PLU communal.

Phase 1 : Court terme

Zone 1AUb :

La zone 1AUb est également aménagée pour moitié. La surface restante appartient à un seul et unique propriétaire.

La zone est aménageable immédiatement avec la présence des équipements de dessertes et de réseaux.

Phase 2 : Court/Moyen terme

Zone 1AUc :

La zone 1AUc sera **urbanisée à court terme** afin de permettre la réalisation du projet de réhabilitation de l'ancienne friche SNCF et la valorisation de la frange urbanisée **dans l'immédiat**.

La présence des réseaux sur le terrain est avérée, il faudra toutefois procéder à des extensions.

Phase 3 : Moyen terme

Zone 1AUa :

La zone 1AUa est aménagée pour moitié.

○ Orientation d'aménagement : secteur d'urbanisation future sur les friches SNCF

Les orientations d'aménagement se composent d'un schéma et d'un texte qui, de manière complémentaire, expose les principes avec lesquels l'aménagement de la zone devra être compatible.

L'ensemble de ces orientations doit être compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les opérations d'aménagement sur ce secteur doivent être cohérentes avec les orientations d'aménagement ; elles doivent respecter les principes d'aménagement définis par le présent document.

1. Localisation

Le secteur étudié se situe sur des friches SNCF le long de la voie ferrée, au Nord de Camiers Centre, à l'arrière des constructions existantes le long de la Rue du Vieux Moulin.

Le secteur présente une surface de 3,5 hectares environ, dont :

- Environ 1,4 hectares classés en zone 1AUc(1) à vocation mixte, principalement dédiée à l'habitat ;
- Environ 0,5 hectares classés en zone 1AUc(2) exclusivement à vocation d'équipement et d'espace public ;

- Environ 1,6 hectares classés en zone Ns1, zone naturelle destinée à accueillir des activités récréatives, culturelles, sportives et de loisirs.

2. Objectifs d'aménagement du site

L'opération portant sur le site répond à un enjeu de requalification des espaces en friches de la SNCF en frange des zones urbaines, pour la production de programmes de logements sociaux sur la commune. Ces espaces délaissés figurent dans la liste du Préfet de région dans le cadre de l'Engagement National du Logement et sont mobilisables afin d'être cédés pour des opérations de logements aidés. L'objectif de l'aménagement permet alors de mobiliser et requalifier le foncier pour de l'habitat, valoriser les franges urbaines pour travailler les abords de la voie ferrée, harmoniser le nouveau quartier autour d'espaces communs et équipements...

La localisation des terrains vient en épaississement du bourg de Camiers Centre, permettant de finaliser le compartiment urbaniser où se situe la gare et les fonds de jardin. Ainsi, l'aménagement de la zone permettra de créer un lieu de rencontre et de renforcer le centre-bourg.

Les accès seront interdits sur la future voie à créer pour l'habitat existant situé le long de la rue du Vieux Moulin, sauf en cas de densification de fond de jardin avec des habitations nouvelles (et non de garage).

3. Enjeux d'aménagement du site

Les enjeux d'intégrations (tout en termes de fonctionnement qu'en termes paysager) au village sont importants afin de contribuer à un développement harmonieux et durable de la commune. La volonté est de finaliser le compartiment urbain de Camiers Centre aux abords de la Gare dans le cadre d'un aménagement distinguant une partie mixte à vocation d'habitat, une partie équipement et espaces publics, une partie naturelle et jardins familiaux.

4. Principes d'aménagement

L'aménagement est réfléchi en 3 types de zones distinctes :

- Une zone d'urbanisation mixte, dont la vocation principale est l'habitat
- Une zone d'urbanisation spécifiquement dédiée aux équipements et espaces publics
- Une zone naturelle et de jardins familiaux

Le secteur, actuellement en friche, nécessite la création d'une voirie, la constitution d'espaces publics lisibles et bien dimensionnés, ainsi que les équipements réseaux pour pouvoir permettre l'implantation de nouvelles constructions.

4.1 Programmation urbaine

La majorité de la zone à urbaniser est globalement à vocation résidentielle, des activités de proximité peuvent s'implanter pour animer le futur quartier.

La majorité des zones de potentielle densification urbaine sur les fonds de jardins ont également une vocation mixte.

À ce jour, il est attendu environ 35 logements sur l'ensemble de la zone à urbaniser 1AUc(1), tant individuels que collectifs, ce qui équivaut à une densité de 25 logements par hectare. La mixité sociale des logements prévus est fixée à a moins 25% afin de respecter les objectifs de mixité sociale prévus dans le SCoT pour ce site inscrit sur la liste préfectorale d'août 2018 dans le cadre de l'Engagement National pour le logement.

Les constructions, sur la zone d'urbanisation programmée comme sur les zones de potentielle densification urbaine, devront être implantées avec une marge de recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise de la nouvelle voie créée.

Les nuisances sonores seront prises en compte au travers de l'écran végétal dense de haies d'essence locale de l'OAP qui permettra d'atténuer leur impact, avec par exemple, un merlon végétalisé, ou le recul des habitations par rapport à la voie ferrée. Le respect des normes d'isolement acoustique de façade devra être respecté.

4.2 Voirie

Afin de créer un maillage cohérent et de permettre la greffe de la nouvelle zone à urbaniser sur le tissu urbain existant, la desserte de la zone se fera par l'intermédiaire des accès prévus par le schéma ci-après.

L'accès au quartier se fera d'abord par la Rue du Vieux Moulin, en double-sens. Une parcelle acquise permet en effet, après démolition d'une habitation, de rejoindre la Rue du Vieux Moulin.

Un second accès, en sens de sortie du nouveau quartier uniquement, sera créé sur la Rue de la Gare.

Plusieurs tronçons de voie sont prévus :

- Une voie principale depuis la Rue du Vieux Moulin jusqu'à l'espace public central, en double sens de circulation pour permettre un accès direct aux commerces de proximité et à la zone jardinée
- Une voie secondaire suivant un axe Nord-Sud, en sens unique de circulation pour desservir les logements, et reliant la voie principale à la Rue de la Gare
- Au sein de la zone jardinée, il est possible d'implanter une voirie en fonds de parcelles pour densifier le centre bourg. Un double sens de circulation et une aire de retournement seront alors nécessaires.

Les caractéristiques des nouvelles voies doivent être compatibles avec :

- Une circulation motorisée à double sens ou à sens unique suivant les indications ci-dessus
- Une circulation confortable et sécurisée des cycles et des piétons
- Un traitement au sol et paysager de qualité (aménagement paysager, arbres, haies).

Le gabarit de la voirie restera limité, cette voie devant rester urbaine et non routière, et assurer une desserte interne et non de transit.

4.3 Espaces communs

Des espaces communs organiseront l'aménagement de la zone dédiée à l'urbanisation future du quartier. Le secteur mixte à vocation principale d'habitat pourra admettre des espaces publics selon les besoins étant donné son caractère mixte. Le secteur spécifique aux équipements et espaces publics accueillera obligatoirement des espaces communs dans son périmètre. Ceux-ci, adaptés en fonction des besoins de la commune, pourront être par exemple une aire de jeux, un espace de stationnement, une placette...

La zone naturelle et de jardins familiaux accueillera des espaces verts de détente, récréatifs...

Ces espaces devront structurer aussi bien la vie du nouveau quartier que du centre-bourg, se positionnant en un lieu de convergence privilégiant les échanges sociaux. Leur vocation est de constituer un véritable lieu de vie et de rencontre.

L'espace urbain aux abords de la gare devra être traité en espace public permettant de valoriser le parvis de la gare. Au sein de cet espace, une attention sera portée sur la préservation du blockhaus existant.

L'espace en terminaison de la zone d'urbanisation sera un espace public qui permettra de traiter la transition entre les logements et les zones de nature.

La zone jardinée pourra accueillir :

- Espaces de jardins familiaux, permettant la culture et l'entretien personnel et collectif, mais aussi à but pédagogique
- Verger
- Espace de promenade, de repos avec mobilier urbain propice à la détente, à la convivialité (tables de pique-nique, corbeilles, transats ...)
- Animations du site
- Espace de renaturation sur le Sud du site

4.4 Intégration paysagère

L'intégration paysagère doit être prise en compte, étant donné la qualité paysagère du village (protection des haies, transition entre zone urbaine et zone naturelle...).

La zone jardinée permettra de traiter la transition entre zone d'urbanisation et zone naturelle.

La zone naturelle laissera place à la végétation qui pousse naturellement sur le site, et pourra être un lieu de promenade.

Des haies d'essences locales formeront un écran végétal vis-à-vis de la voie ferrée, assurant une barrière visuelle et, dans une moindre mesure, une barrière sonore.

Sur l'ensemble des voiries et espaces publics, il est attendu un traitement paysager de qualité.

De manière générale, la végétation déjà présente sur site sera valorisée voire densifiée dans la mesure du possible.

4.5 Circulations piétonnes

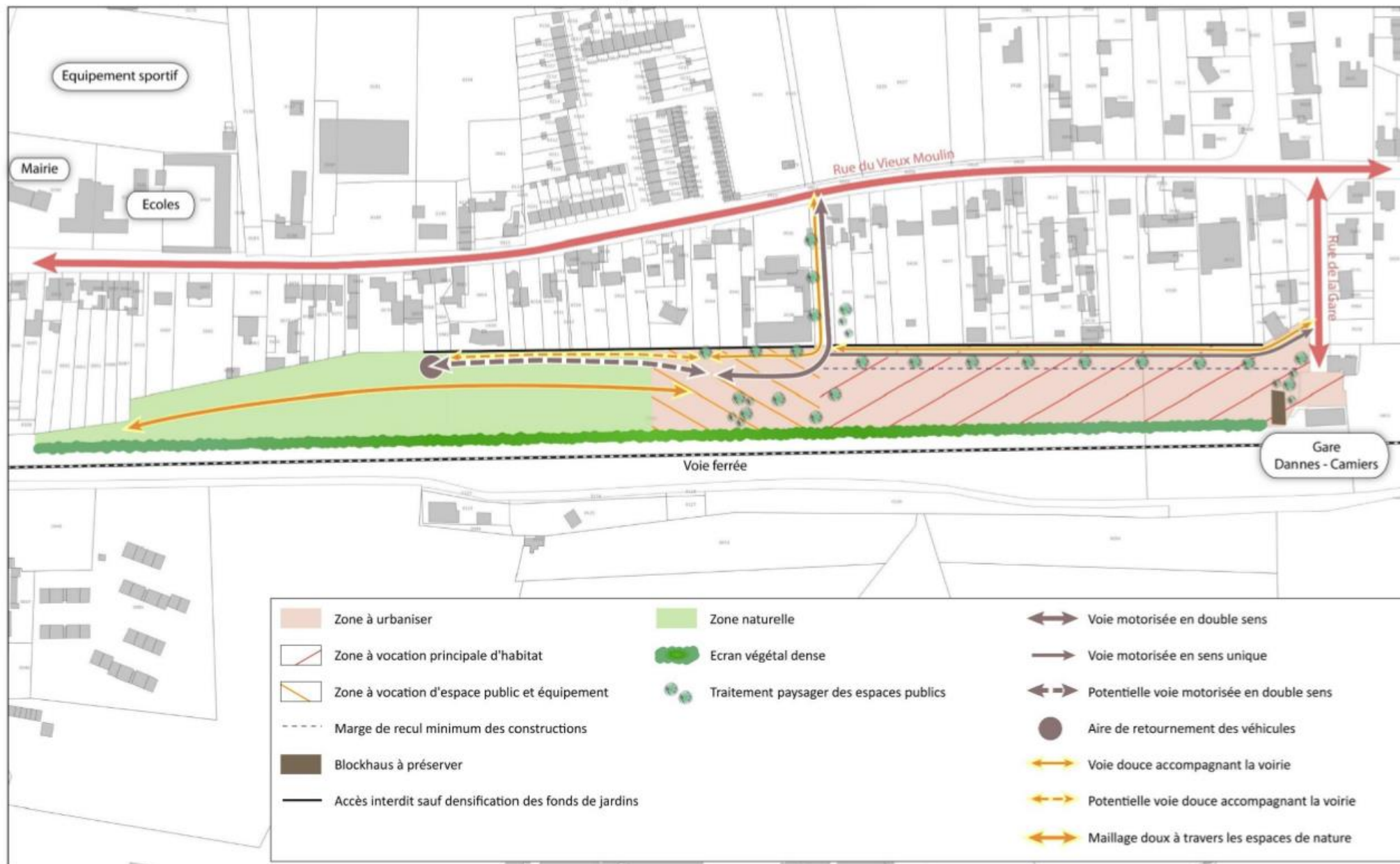
Un cheminement piéton sera réalisé le long des voiries. Ce cheminement devra passer à l'intérieur de l'opération d'aménagement, de manière à pouvoir relier la Rue du Vieux Moulin, la Rue de la Gare, ainsi que la zone naturelle.

Un réseau de liaisons douces pourra être aménagé à travers les espaces de nature, afin d'en faire de véritables lieux de promenade.

OAP Requalification des friches SNCF

Commune de Camiers

Plan Local d'Urbanisme



o Orientation d'aménagement : secteur d'urbanisation future située a l'est de Camiers Bourg

Les orientations d'aménagement se composent d'un schéma et d'un texte qui, de manière complémentaire, expose les principes avec lesquels l'aménagement de la zone devra être compatible.

L'ensemble de ces orientations doit être compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les opérations d'aménagement sur ce secteur doivent être cohérentes avec les orientations d'aménagement ; elles doivent respecter les principes d'aménagement définis par le présent document.

1. Localisation

Le secteur étudié se situe au sud-est de Camiers Bourg.

Le secteur présente une surface de 3,5 hectares environ, classés en zones 30ND du POS opposable. Cette zone est destinée à accueillir une urbanisation future de la commune, accueillant à la fois activités et résidences principales.

2. Objectifs d'aménagement du site

Les terrains classés au sein de cette zone permettent à la commune d'atteindre un des objectifs qu'elle s'est fixée, c'est-à-dire épaissir le bourg de Camiers. Ainsi, l'aménagement de la zone permettra de créer un lieu de rencontre et de renforcer le centre bourg.

3. Enjeux d'aménagement du site

Les enjeux d'intégrations (tout en termes de fonctionnement qu'en terme paysager) au village sont importants afin de contribuer à un développement harmonieux et durable de la commune.

L'aménagement de la zone devra privilégier une première phase d'urbanisation à la limite ouest.

4. Principes d'aménagement

Le secteur, actuellement agricole, nécessite une structure de la voirie, la constitution d'un espace public Visible et bien dimensionné ainsi que son équipement par les réseaux.

4.1 Voirie

➔ Voiries

Afin de créer un maillage cohérent et de permettre la greffe de la nouvelle zone à urbaniser sur le tissu urbain existant, la desserte de la zone se fera par l'intermédiaire des accès principaux figurant sur la carte ci-après.

Cette voie principale constituera l'épine dorsale de la zone.

La desserte se fera à partir de deux points d'accès depuis la rue du Vieux Moulin, le second, depuis la résidence les coteaux du village, comme indiqué au schéma d'aménagement présenté ci-après.

Les caractéristiques principales de la rue doivent être compatibles avec

- une circulation automobile à double sens
- une circulation confortable et sécurisée des cycles, des piétons des deux côtés de la chaussée
- un traitement au sol et paysager de qualité (aménagement paysager, arbres, haie).

Le gabarit de la voirie restera limité, cette voie devant rester urbaine et non routière, et assurer une desserte interne et non de transit.

4.2 Espaces communs

Des espaces communs devront être réalisés au sein de la zone et être adaptés en fonction des besoins de la commune (par exemple : plaine de jeux centrale, espaces de détente et de repos, placette. ...).

Ces espaces devront structurer aussi bien la vie du nouveau quartier que du centre bourg, se positionnant en un lieu de convergence privilégiant les échanges sociaux et en aucun cas à l'arrière des constructions.

Leur vocation est de constituer un véritable lieu de vie et de rencontre.

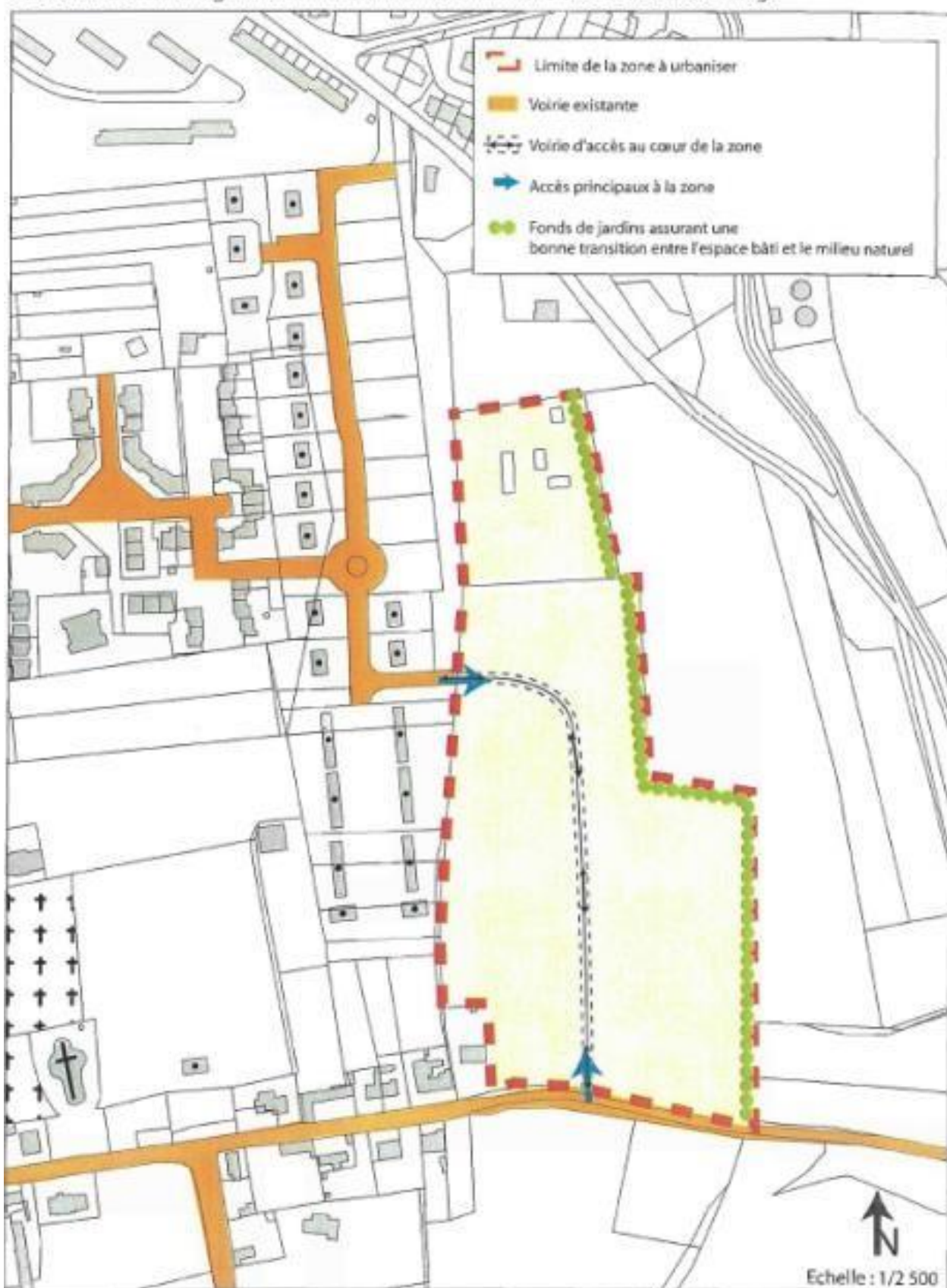
4.3 Intégration paysagère

L'intégration paysagère doit être prise en compte, compte tenu de la qualité paysagère du village (protection des haies, transition entre zone urbaine et zone naturelle...)

4.4 Les circulations piétonnes

Un cheminement piéton pourra être réalisé le long de la voirie principale. Ce cheminement devra passer à l'intérieur de l'opération d'aménagement, pour ensuite rejoindre la résidence les coteaux du village et la rue du Vieux Moulin.

Orientation d'Aménagement : Zone d'urbanisation future située à l'est du village



o Orientation d'aménagement : secteur d'urbanisation future au sud de L'Institut Calmette

Les orientations d'aménagement se composent d'un schéma et d'un texte qui, de manière complémentaire, expose les principes avec lesquels l'aménagement de la zone devra être compatible.

L'ensemble de ces orientations doit être compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les opérations d'aménagement sur ce secteur doivent être cohérentes avec les orientations d'aménagement ; elles doivent respecter les principes d'aménagement définis par le présent document.

1. Localisation

Le secteur étudié se situe à l'est de Carters Bourg, au sud de l'Institut Calmette.

Le secteur présente une surface de 3,4 hectares environ, classés en zones 30NDa du POS opposable. Cette zone est destinée à accueillir une urbanisation future de la commune, accueillant à la fois activités et résidences principales.

2. Objectifs d'aménagement du site

Les terrains classés au sein de cette zone permettent à la commune d'atteindre un des objectifs qu'elle s'est fixée, c'est-à-dire épaissir le bourg de Camiers. Ainsi, l'aménagement de la zone permettra de créer un lieu de rencontre et de renforcer le centre bourg.

3. Enjeux d'aménagement du site

Les enjeux d'intégrations (tout en termes de fonctionnement qu'en terme paysager) au village sont importants afin de contribuer à un développement harmonieux et durable de la commune.

L'aménagement de la zone devra privilégier une première phase d'urbanisation à la limite Ouest.

4. Principes d'aménagement

Le secteur, actuellement agricole, nécessite une structure de la voirie, la constitution d'un espace public lisible et bien dimensionné ainsi que son équipement par les réseaux.

4.1 Voirie

Afin de créer un maillage cohérent et de permettre la greffe de la nouvelle zone à urbaniser sur le tissu urbain existant, la desserte de la zone se fera par l'intermédiaire des accès principaux figurant sur la carte ci-après.

Cette voie principale constituera l'épine dorsale de la zone.

La desserte se fera à partir de deux points d'accès depuis la rue du Buisson fleuri, le second, depuis la résidence du Buisson Fleuri, comme indiqué au schéma d'aménagement présenté ci-après.

Les caractéristiques principales de la rue doivent être compatibles avec :

- une circulation automobile à double sens
- une circulation confortable et sécurisée des cycles, des piétons des deux côtés de la chaussée
- un traitement au sol et paysager de qualité (aménagement paysager, arbres, haie).

Le gabarit de la voirie restera limité, cette voie devant rester urbaine et non routière, et assurer une desserte interne et non de transit.

4.2 Espaces communs

Des espaces communs devront être réalisés au sein de la zone et être adaptés en fonction des besoins de la commune (par exemple : plaine de jeux centrale, espaces de détente et de repos, placette...).

Ces espaces devront structurer aussi bien la vie du nouveau quartier que du centre bourg, se positionnant en un lieu de convergence privilégiant les échanges sociaux et en aucun cas à l'arrière des constructions.

Leur vocation est de constituer un véritable lieu de vie et de rencontre.

4.3 Intégration paysagère

L'intégration paysagère doit être prise en compte, compte tenu de la qualité paysagère du village (protection des haies, transition entre zone urbaine et zone naturelle...)

Camiers

Orientation d'Aménagement : Zone d'urbanisation future située à l'est du village

