



Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de CAMIERS



Notice explicative

SOMMAIRE

1^{ERE} PARTIE : CONTEXTE DE L'ETUDE	4
I. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	4
II. CONTEXTE TERRITORIAL	8
2^{EME} PARTIE : OBJET DE L'ETUDE	15
I. LA VOLONTE	15
II. LA LOCALISATION	16
3^{EME} PARTIE : PRESENTATION DU PROJET D'INTERET GENERAL.....	19
I. UN PROJET ADAPTE AUX BESOINS DES MENAGES SUR LE TERRITOIRE	21
II. LA VALORISATION DU CADRE DE VIE	22
III. REAMENAGEMENT AUTOUR DU POLE GARE DANNES-CAMIERS	25
4^{EME} PARTIE : FAISABILITE DE LA PROCEDURE.....	30
I. PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL	30
II. COMPATIBILITE AVEC LE PADD	37
III. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE SRADDET	40
IV. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE ET LE SAGE	44
4^{EME} PARTIE. IMPACT DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR REDUIRE SES IMPACTS	48
I. L'EMPRISE DU PROJET	48
II. IMPACT SUR LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS ET LES MILIEUX ECOLOGIQUES	49
III. IMPACT SUR LE PATRIMOINE NATUREL ET LES PAYSAGES	56
IV. IMPACT SUR L'AGRICULTURE.....	57
V. IMPACT SUR LES RISQUES ET NUISANCES	58
5^{EME} PARTIE. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CAMIERS	66
I. EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE	66
II. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT.....	69
III. EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	77

I. Cadre législatif et réglementaire

❖ Le champ d'application de la déclaration de projet

La procédure de déclaration de projet est prévue par l'article L300.6 du code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2019-1170 du 13 novembre 2019 - art. 6. Cet article précise en effet que :

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, à l'assemblée délibérante de la collectivité concernée. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement

européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

La déclaration de projet est régie par les articles L. 153-54 à L. 153-59 et R153-13 et suivants du code de l'urbanisme.

Article L153-54 du Code de l'Urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*

Article L153-55 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L153-58 du Code de l'Urbanisme :

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »

❖ La procédure de mise en compatibilité

Article R153-13 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique. »

Article R153-15 du Code de l'Urbanisme :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme. »

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet.

L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise.

❖ L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

En vertu de l'article L.123-16 du code de l'Urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration de Projet doivent avoir fait l'objet d'un examen conjoint de :

- L'Etat ;

- La commune ;

- L'établissement public de coopération intercommunal chargé du suivi de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), lorsqu'il existe ;

- La Région ;
- Le Département ;
- L'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les périmètres de transports urbains ;
- Les chambres consulaires ;
- Les organismes de gestion des parcs naturels régionaux ;

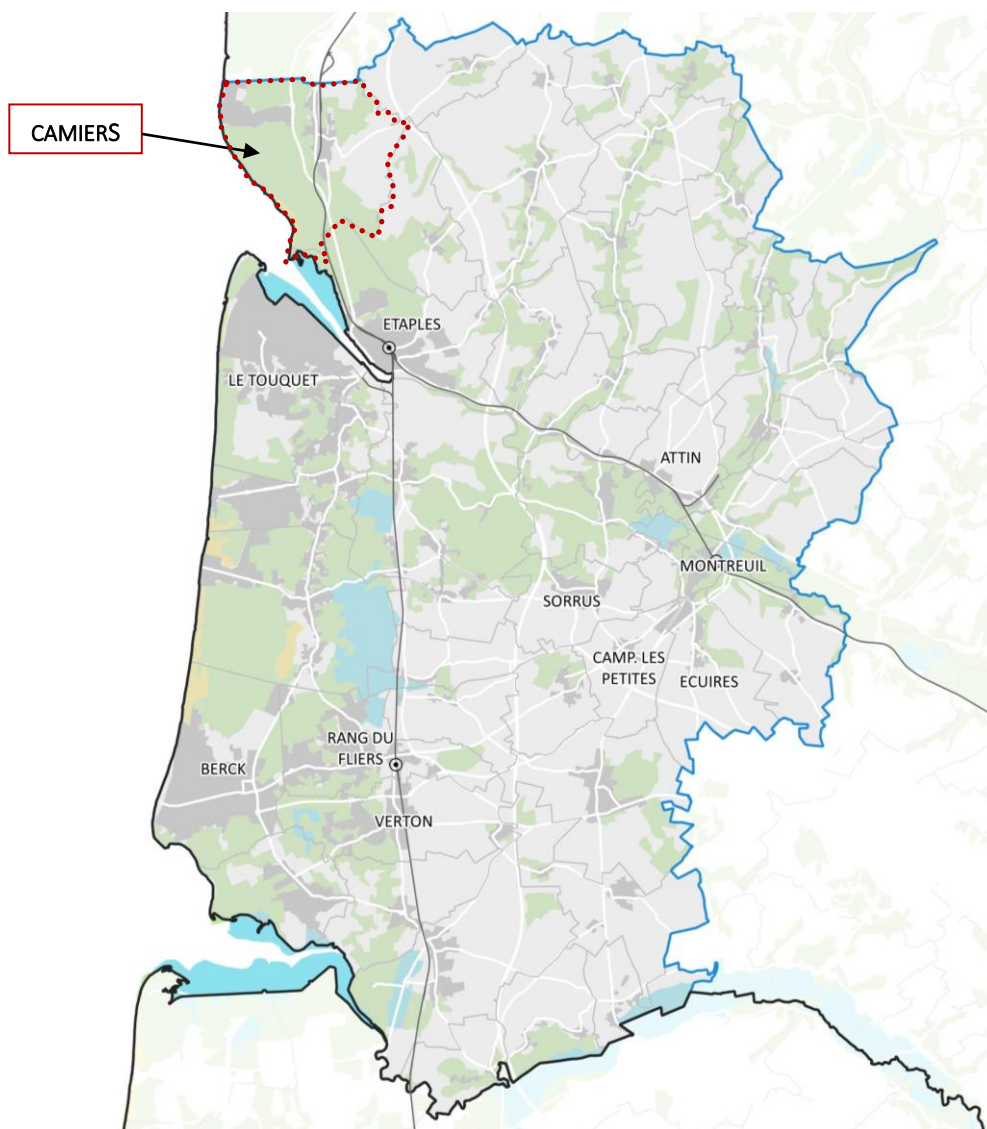
Sont également consultés, pour avis, les organismes compétents en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers ou d'atteinte à la valeur agronomique, biologique ou économique en zone agricole protégée (Chambre d'Agriculture, Centre Régional de la Propriété Forestière et INAO) et, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

II. Contexte territorial

A) **La commune dans l'intercommunalité**

La commune de Camiers appartient à la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois (CA2BM), laquelle se compose de 46 communes pour un total de 66 119 habitants (sources INSEE 2018). La CA2BM a été créée le 1^{er} janvier 2017, elle est issue de la fusion des 3 communautés de communes suivantes : Opale Sud, Mer et Terres d'Opale (dont Camiers est issue) et du Montreuillois. Elle fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale de Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

Le territoire communautaire représente environ 409 km² pour une densité de population d'environ 162 habitants au km², ce qui en fait un territoire globalement rural, bien qu'il existe une dualité urbaine en façade maritime laquelle est densément peuplée, et un arrière-pays rural à l'identité agricole prononcée. Le territoire bénéficie néanmoins d'une attractivité économique et d'emplois importante par le biais notamment de son rayonnement touristique, des activités du secteur tertiaire, du secteur de la santé et de l'enseignement.



Cartographie du territoire de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois, réalisée dans le cadre du diagnostic du document intercommunal – Localisation de la commune de Camiers

La commune de Camiers est une commune balnéaire disposant d'un front de mer. Elle se situe tout au Nord du territoire intercommunal, limitrophe à Etaples, Lefaux et Widehem. La ville balnéaire est composée de 2 grandes entités urbanisées : la partie « Plage » à savoir Sainte Cécile, et la partie « Ville » c'est à dire Camiers Centre.

Le territoire est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) communal, lequel a été approuvé le 6/7/2011, puis a été modifié le 9/7/2013 et le 16/12/2017.

Il est important de noter que la communauté d'agglomération à laquelle appartient Camiers a entrepris une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, intégrant un volet Habitat, sur son périmètre intercommunal ; la délibération a été prescrite par le conseil communautaire en date du 6/4/2017. Ainsi, la commune de Camiers est concernée par la procédure en cours et sera couverte à termes par un document intercommunal avec les 45 autres communes composant le territoire.

Actuellement la procédure d'élaboration en est à la phase de définition du projet de territoire. Le bilan du diagnostic et les enjeux ayant pu être dégagés, il s'agit d'imaginer le territoire pour les 10 à 15 années à venir, en prenant en compte une diversité de thématiques toutes autant importantes les unes que les autres. Cette réflexion se fait de manière différenciée à l'échelon intercommunal, à l'échelle des bassins de vie, selon l'entité paysagère.

Dans le cadre actuel, chaque document d'urbanisme opposable peut ainsi évoluer afin de permettre la réalisation de projet présentant un intérêt général. Au demeurant, l'évolution des documents d'urbanisme en vigueur se doit de suivre une logique de prise en considération des enjeux dégagés au projet intercommunal. Afin d'apparaître cohérent avec le droit actuel et le projet intercommunal à venir, il s'agit de d'ores et déjà illustrer l'intention de ne pas aller dans le sens contraire des objectifs recherchés.

Sans impact sur le projet d'évolution du document d'urbanisme, mais pris en compte au futur PLUi-H, sont notamment considérés :

- Les objectifs de croissance de population et de production logements : ces évolutions génèreront des opérations à inclure dans les « coups partis » (productions réalisées) à déduire des droits à construire calculés à échéance
- La thématique du foncier : en corrélation avec la production de logements, l'éventuelle consommation foncière générée par le projet pourra impacter les droits en termes de foncier et donc à construire. Aussi, le foncier s'analyse, selon le projet et son enjeu, en fonction des impacts potentiels, localisation.
- Le recul stratégique : étant donné le caractère littoral de la commune, nécessité d'envisager les projets en retrait du trait de côte, dans les zones urbanisées en repli afin d'anticiper le risque d'érosion du trait de côte dans les décennies à venir.

Comme vu ci-après, les axes, orientations et actions identifiant directement ou indirectement le projet sont repris afin d'observer la compatibilité avec le projet de territoire en vigueur, du PLU de 2011, et le projet en objet.

B) SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois en révision

Le SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois couvre l'intégralité du territoire de la CA2BM, ainsi que l'intercommunalité voisine en partie. La ville de Camiers est donc de facto concernée par les dispositions de ce dernier. Celui-ci avait été approuvé en 2014, un bilan à 6 ans a été mené afin

d'évaluer l'atteinte ou non des objectifs du SCoT. A l'issue du bilan et suite à l'extension du périmètre des intercommunalités membres, il a été décidé de prescrire la révision complète du SCoT.

Le bilan du SCoT met en évidence la bonne déclinaison de la loi Littoral par la majorité des communes concernées, lesquelles ont fait l'objet récemment de l'élaboration d'un document d'urbanisme. L'un des enjeux à nécessairement prendre en compte sont les dispositifs de la loi ELAN dans le volet loi Littoral, avec notamment la notion de secteurs déjà urbanisés. Sur le territoire intercommunal des 46 communes, l'objectif sera aussi d'apporter de la cohérence dans l'application des règles appliquées aux 10 communes littorales.

La procédure de PLUi-H engagée se superpose sur la même longueur de temps que celle de la révision du SCoT, ce qui permet a priori au PLUi d'effectuer un travail plus fin et plus concret. Ce qui sera traduit aux pièces règlementaires en fin de procédure sera retranscrit a posteriori au SCoT révisé. Les procédures menées en concomitance sont donc complémentaires.

Il est crucial d'indiquer que suite à 4 années d'opposabilité, la cour administrative d'appel de Douai a, par une décision n°18DA01078, annulé la délibération du 30 janvier 2014 approuvant le SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois suivant les motifs concernant la détermination des espaces proches du rivage et des coupures d'urbanisation.

Le groupement de défense de l'environnement de l'arrondissement de Montreuil-sur-Mer (GDEAM) et du Pas-de-Calais a effectué un recours auprès du tribunal administratif de Lille pour demander l'abrogation du document. Cette association soutient notamment que le tracé des coupures d'urbanisation a été entaché d'un détournement au sens de la loi et que celles-ci se sont restreintes à la façade maritime alors qu'elles sont obligatoires sur l'ensemble des communes littorales. Ils soutiennent également que la détermination des espaces proches du rivage s'est basée sur une définition méconnaissant la jurisprudence relative à la mise en œuvre de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.

Par un jugement rendu en cours administrative d'appel, il a été considéré que :

- Les coupures d'urbanisation, dans leur finalité, ne s'opposent pas suffisamment à l'urbanisation continue des agglomérations bordant le littoral. Elles ne préservent pas suffisamment d'espaces à l'état naturel dans le sens où ces coupures se sont cantonnées à des espaces déjà protégés au titre de la législation relative à la protection de l'environnement ou la prévention des risques. Restreintes à la façade maritime, les coupures d'urbanisation reprennent essentiellement des secteurs identifiés comme des espaces naturels remarquables (article L121-3). Pour remédier à ce double emploi de protection, le SCoT devrait prévoir des coupures d'urbanisation à l'intérieur des communes littorales.
- Le tracé des espaces proches du rivage s'est basé sur des critères combinés de co-visibilité avec la mer, de distance avec le rivage, d'ambiance marine appréciée au vu du fonctionnement estival de l'espace et de la prédominance des résidences secondaires. C'est essentiellement ce dernier point qui a conduit le tracé du SCoT à délimiter des parties trop éloignées ou à exclure des parties trop proches dans ce qu'il considérerait ou non comme des espaces proches du rivage. La délimitation étant erronée, les règles relatives à l'extension limitée de l'urbanisation le sont également.

Au regard des éléments compris dans la décision administrative, les coupures d'urbanisation et espaces proches du rivage ayant été rendus caducs, ils ne sont plus des éléments opposables ou compatibles avec le futur document d'urbanisme.

Cependant, il ne sera pas ignoré les considérations du juge ayant mené à l'annulation de la délibération du SCoT du Pays maritime et rural du Montreuillois.

C'est pourquoi, le tracé des coupures d'urbanisation sera apprécié au regard d'espaces à l'état naturel en limite de secteurs urbanisés ne bénéficiant d'aucune autre mesure de protection. Afin d'intégrer les coupures d'urbanisation à l'intérieur des communes littorales, des coupures d'urbanisation inter-communautaires et coupures infra-communales permettent de sectoriser le territoire.

Concernant la définition des espaces proches du rivage, les critères employés pour sélectionner ce qui est à considérer comme un espace proche du rivage ou non s'appréciera au regard des motifs combinés de distance, de co-visibilité et de configuration des lieux. Sur ce dernier point, la configuration sera appréciée en milieu urbanisé sur l'ambiance maritime au regard par exemple de l'architecture balnéaire, de la présence de sable ou de noms de villas apposées sur les façades...

C) Camiers en tant que commune littorale

La commune de Camiers est un territoire directement concerné par la loi Littoral du 3 janvier 1986 étant donné qu'il possède une façade maritime.

Le caractère littoral est déterminé à la lecture de l'article L. 321-2 du Code de l'Environnement, qui précise la notion :

« Sont considérées comme communes littorales, au sens du présent chapitre, les communes de métropole et des départements d'outre-mer :

1° Riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;

2° Riveraines des estuaires et des deltas lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux et participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après consultation des conseils municipaux intéressés ».

Cette loi a une portée très importante étant donné son statut en haut de la hiérarchie des normes d'urbanisme. Elle prime ainsi sur tout document d'urbanisme supra local, local et toute autorisation d'urbanisme, il ne peut y avoir de document « écran ». De récentes jurisprudences rappellent le caractère prééminent de la loi Littoral : Conseil d'Etat, 31/03/2017 n°392186 – Conseil d'Etat 03/04/2017 – Cour Administrative d'Appel de Marseille, 26/07/2016 n°15MA03849.

La loi Littoral permet à la fois de préserver mais aussi de valoriser les territoires littoraux qui présentent une spécificité en termes économique, écologique et paysagère.

L'évolution des zones urbanisées est cadrée par le code de l'urbanisme, lequel prévoit les régimes d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées et sur l'ensemble du territoire. L'articles L121-8 en l'occurrence précise les conditions d'évolution des zones urbaines :

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le -schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions

et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. (...) »

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Montreuillois abordait le volet littoral du territoire. Etaient déterminés les orientations d'aménagement et de protection du littoral :

- Les agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés où les règles d'urbanisation en continuité sont applicables (article L121-8)
- Les espaces proches du rivage où les règles d'urbanisation en extension limitée sont applicables (article L121-13)
- La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser (article L121-21)
- Les espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation (article L121-22)
- Les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques où les règles de préservation de l'urbanisation s'appliquent (article L121-23).

Ce volet loi Littoral a toutefois été en partie annulé par la cour administrative d'appel de Douai, décision n°18DA01078, rendant la délibération du 30 janvier 2014 approuvant le SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois nulle suivant les motifs concernant la détermination des espaces proches du rivage et des coupures d'urbanisation.

Au regard des éléments compris dans la décision administrative, les coupures d'urbanisation et espaces proches du rivage ayant été rendus caducs, ils ne sont plus des éléments opposables ou compatibles avec le futur document d'urbanisme.

Dans ce contexte, le tracé des coupures d'urbanisation doit être apprécié au regard d'espaces à l'état naturel en limite de secteurs urbanisés ne bénéficiant d'aucune autre mesure de protection. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H à l'échelle intercommunale, il est à relever qu'une réflexion sur les coupures d'urbanisation est déjà engagée pour l'ensemble des communes littorales. A l'échelle communale, ces coupures doivent identifier les ensembles urbanisés. La phase de travail sur cette thématique loi Littoral est en cours et n'a pas donné lieu à des validations.

Relativement à la définition des espaces proches du rivage, les critères employés pour sélectionner ce qui est à considérer comme un espace proche du rivage ou non s'apprécient au regard des motifs combinés de distance, de co-visibilité et de configuration des lieux. Le site du projet doit être apprécié selon sa localisation sur le territoire de la commune comme se situant ou non dans les espaces proches du rivage.

En tout état de cause, le Plan Local d'Urbanisme communal décline précisément les principes de la loi Littoral sur le territoire de Camiers. Cette déclinaison de la loi Littoral est d'ailleurs fine sur le territoire communal d'après les services internes de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), le PLU ayant été approuvé ante SCoT. Ainsi, le SCoT approuvé postérieurement est reparti des limites fixées au PLU, lesquelles sont précises pour Camiers.

Ce sont donc les principes de la loi Littoral définis au PLU en vigueur qui sont applicables car toujours valides. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de la CA2BM, les principes seront susceptibles d'être ajustés, ce sera alors à l'approbation du document intercommunal que les principes réajustés seront opposables.

D) Quelques chiffres

La commune de Camiers compte 2748 habitants pour un volume de 3932 logements (données INSEE 2018).

La population a globalement connu une évolution positive jusqu'à 2018. Sur les 20 dernières années (sources INSEE), la commune a vu le poids de sa population augmenter de 22% (+1,1%/an en moyenne). Cette dynamique est très remarquable sur la période 1999-2008, où la hausse est d'environ 20% sur 9 ans, soit +2,2%/an en moyenne.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	2 088	2 064	2 093	2 176	2 252	2 703	2 636	2 748
Densité moyenne (hab/km ²)	129,4	128,0	129,8	134,9	139,6	167,6	163,4	170,4

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

Comme remarqué en introduction, le parc de logements du territoire dépasse de loin le nombre d'habitants total. Si le parc de logements est bien plus important que le volume de population, il faut toutefois distinguer les résidences secondaires qui représentent environ 70% de la masse totale de logements.

Les résidences principales représentent quant à elles moins de 30% du parc de logements. Cette part de résidence principale a connu une croissance notable et continue au fil des décennies. Sur 20 ans, le taux est passé d'environ 22% à 28,5%, soit +6,5 points de pourcentage (+0.32/an en moyenne), ce qui équivaut à un rythme de construction moyen de 16 résidences principales par an entre 1999 et 2018. Le territoire communal s'est peu à peu sédentarisé.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	4 157	100,0	3 801	100,0	3 932	100,0
Résidences principales	1 054	25,4	1 007	26,5	1 122	28,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	3 056	73,5	2 754	72,5	2 735	69,6
Logements vacants	47	1,1	40	1,1	75	1,9
Maisons	2 400	57,7	2 404	63,2	2 424	61,6
Appartements	1 177	28,3	1 379	36,3	1 500	38,1

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021 .

Le taux de vacance est très bas à Camiers (inférieur à 2% en 2018 selon les sources INSEE). Il est resté à un niveau très faible depuis 1990, traduisant un effort conséquent en termes de renouvellement des constructions vacantes ou en friche, doublé d'une attractivité résidentielle sur le territoire.

Ce constat peut s'appuyer sur un solde migratoire positif au profit du territoire lors de ces dernières années, compensant largement le solde naturel. C'est le solde migratoire qui influe grandement l'évolution démographique communale, fixant une variation annuelle importante notamment sur la période 2013-2018 et 1999-2008. En moyenne, entre 1990 et 2018, le taux de variation annuel est positif de manière notable, allant jusqu'à 2%.

En parallèle, on peut observer une très faible part de résidences principales suroccupées (inférieure à 2%). Les données INSEE 2018 indiquent que la majorité des logements sont des 4 pièces et plus, alors qu'on observe une majorité de famille sans enfant (plus de 50%), ainsi qu'environ 40% de famille composée de 1 ou 2 enfants de moins de 25 ans.

La proportion de propriétaires est en croissance à Camiers, ce qui confortent l'observation de la sédentarisation sur le territoire. La commune accueille de même des logements sociaux, ce sont des locataires qui occupent ces derniers. La part du parc d'habitation à loyer modéré, bien qu'intéressante, est en déclin sur ces 10 dernières années ayant perdu plus de 3 points de pourcentage. Toutefois, ces informations sont à nuancer car les structures de l'institut départemental Albert Calmette (maison d'accueil spécialisée, EHPAD...) ne sont pas prises en compte et car le territoire communal a connu l'émergence du projet d'Habitat Hauts-de-France « Les Coteaux du Village », lequel implique la création de 16 logements sociaux (T2 et T3), de même qu'à Sainte Cécile avec 10 logements T3 et T4.

Les bailleurs montrent une volonté de céder leur parc ancien, mais investissent dans les nouveaux projets sur le territoire, proposant des habitats modernes et adaptés.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation								
	2008		2013		2018			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	1 054	100,0	1 007	100,0	1 122	100,0	2 575	16,5
Propriétaire	633	60,1	644	64,0	730	65,1	1 659	19,6
Locataire	397	37,7	352	35,0	380	33,9	894	10,5
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>204</i>	<i>19,4</i>	<i>193</i>	<i>19,2</i>	<i>182</i>	<i>16,2</i>	<i>475</i>	<i>15,8</i>
Logé gratuitement	24	2,3	11	1,1	12	1,1	22	16,0

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

La typologie apparaît actuellement adaptée pour la grande majorité de la population à la vue des données. Plus de 25% des ménages a emménagé sur le territoire sur les 4 dernières années, plus de 30% du parc de logement date d'après 1991. Il y a donc une part « renouvelée » et récente de la population et du logement. Néanmoins le desserrement des ménages observé, aujourd'hui à 2,3 personnes par ménage, pourrait voir la tendance être relancée étant donné les ménages en couple de 20 à 39 ans pouvant avoir un premier enfant ou un nouvel enfant, nécessitant un logement à taille plus adaptée. Ainsi, ce nouveau cycle que l'on devine de par la dynamique socio-démographique illustre un besoin de logements individuels et de taille plus importante, profilant donc le besoin sur de la propriété en maison individuelle en format T4 à T5.

2^{EME} PARTIE : OBJET DE L'ETUDE

I. La volonté

Le projet présenté a pour but de permettre la réalisation d'une opération urbaine à vocation d'habitat en renforcement du centre-ville de Camiers, en proposant des typologies différentes adaptées aux demandes et besoins du territoire, ainsi qu'une offre en logement sociaux.

La volonté de réaliser cette opération est notamment couplée à un enjeu de requalification des espaces en friches appartenant à la Société Nationale des Chemins de Fer (SNCF), localisés aux franges du centre-ville de Camiers. Ces espaces délaissés figurent dans la liste du Préfet de région dans le cadre de l'Engagement National Logement, ils sont mobilisables afin d'être cédés dans le cadre de la production de programmes sociaux. Cette liste a dernièrement été mise à jour en août 2018. L'enjeu d'un tel projet permet de revaloriser les abords du centre-ville en adaptant le projet via un traitement paysager de qualité : mobilité douce, espaces publics, densité logements...

La volonté, au surplus, est de pouvoir enfin mettre le pôle gare Dannes-Camiers au cœur du nouveau quartier en réaménageant ses abords et en créant une continuité urbaine jusqu'au centre-bourg pour replacer l'équipement au centre de la partie ville.

Ce projet d'intérêt public se répercute sur différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur, engageant une nécessaire évolution de ces dernières. Il s'agit en l'occurrence du :

- Plan de zonage : la zone concernée est actuellement classée en 2AUa, datant de plus de 9 ans. Afin d'admettre le projet, elle doit être ouverte à l'urbanisation pour partie en zone à urbaniser à court terme (1AU). Le complément de l'opération est un classement en zone N des zones à aménager en jardins familiaux.
- Règlement écrit : le règlement écrit actuel prévoit une zone 2AUa, il doit être mis en cohérence avec l'évolution du plan de zonage et intégrer les dispositions qui fixeront les règles d'occupation du sol dans la ou les zones concernées par le projet. Ainsi, une nouvelle zone à urbaniser 1AU spécifique à cette opération fera l'objet d'un nouveau chapitre.
- Orientation d'Aménagement et de Programmation : le projet en question doit être redéfini dans la pièce en question : principes d'aménagement, périmètre, justification

Un travail est mené de concert par la commune et SNCF Immobilier. Avec l'expertise d'un bureau d'architecte, l'objectif est de proposer le meilleur aménagement possible en complément du centre-bourg, tout en valorisant la frange urbaine.

II. La localisation

A) Le secteur dans l'environnement communal

Le secteur visé par le projet, objet de la procédure, est situé dans l'entité Camiers Ville, à distinguer de Camiers Plage. En effet la commune est constituée de deux entités : Camiers centre situé en retrait du littoral, représentant la partie urbaine de la commune, et Sainte-Cécile qui représente la station balnéaire de la commune sur la partie en front de mer. Cette dernière est née de l'urbanisation récente des fronts de mer et cordons dunaires au cours de la seconde moitié du XXe siècle.



Extrait de cartographie – Localisation des entités Camiers-Centre et Sainte-Cécile

Camiers Centre représente donc une zone urbaine qui n'est autre que le bourg ancien de la commune, dans laquelle se regroupent au sein de la trame bâtie mixte habitat, commerces, services, équipements. Le site du projet est adossé aux constructions rue du Vieux Moulin et route de Boulogne, ces axes constituent l'axe traversant de la partie Ville. Ce sont les fonds de jardins et « dos » de certaines constructions existantes qui accolent le site en présence. L'axe routier de la Place de la gare est la seule voie qui permet la desserte du site et son futur aménagement, actuellement il dessert la gare ferroviaire Dannes-Camiers.

La voie ferrée, quant à elle, vient délimiter la frange urbanisée. Le secteur du projet s'insère dans le site entre les constructions et la voie ferrée, formant un ensemble en continuité immédiate du centre bourg et même un complément logique de ce dernier tenant compte du fait de l'existant : la gare existante et les habitations Place de la gare.

Le site est localisé a priori hors zone à enjeu risque. Comme pour tout projet d'aménagement, les sites exposés aux risques naturels et/ou industriels sont évités au titre du principe de prévention. L'une des priorités est d'être garant de la sécurité des personnes et des biens. Ce critère est un des indices permettant de définir son éligibilité à l'accueil du projet. Ainsi, aucun zonage réglementaire relatif à un risque ne concerne le site. Il n'en existe pour autant pas moins de potentiels aléas, relatifs à des risques non avérés (inondation par remontée de nappe, séisme, retrait-gonflement des argiles...).

Le secteur n'apparaît pas présenter d'enjeu environnemental de prime abord. Ce facteur revêt aussi un fort intérêt puisque la préservation des espaces naturels est de plus en plus prégnante et nécessite d'être véritablement prise en compte, sinon intégrée. Le site étant localisé en secteur urbanisé, il n'est pas couvert par un zonage d'inventaire ni réglementaire, ce qui traduit a priori un enjeu faible qu'il restera à justifier plus après.

En complément, le secteur visé par le projet n'est pas un site exploité par une activité agricole, ce qui n'engendre pas d'impact sur l'économie en question.

Le futur site de l'opération, localisé dans la continuité du centre-bourg, s'organise d'ores et déjà autour de la gare Dannes-Camiers qui représente un équipement modal très intéressant et pourra favoriser la multimodalité à terme. A proximité directe du site, se situent des services, commerces de proximité, des professions médicales, commerces divers, ambulance. Dans un rayon d'environ 800m, se situent la mairie, l'école municipale, les équipements sportifs, supermarché, pharmacie, station-service, café-restaurant et divers. La majorité des besoins est présente à proximité du site. En outre, l'accès jusqu'à la partie balnéaire de la ville est immédiat depuis le boulevard de Sainte-Cécile et par les liaisons douces qui couvrent un large tronçon.

3^{EME} PARTIE : PRESENTATION DU PROJET D'INTERET GENERAL

Le recours à la procédure pour la réalisation d'une procédure de mise en compatibilité est prévu au code de l'urbanisme aux articles suivants :

- L153-49 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec un SCoT, schéma de mise en valeur de la mer, plan de mobilité, PLH, PCAET, SRCAE, ou le prendre en compte, ou permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général postérieur à son approbation

- L153-54 du code de l'urbanisme

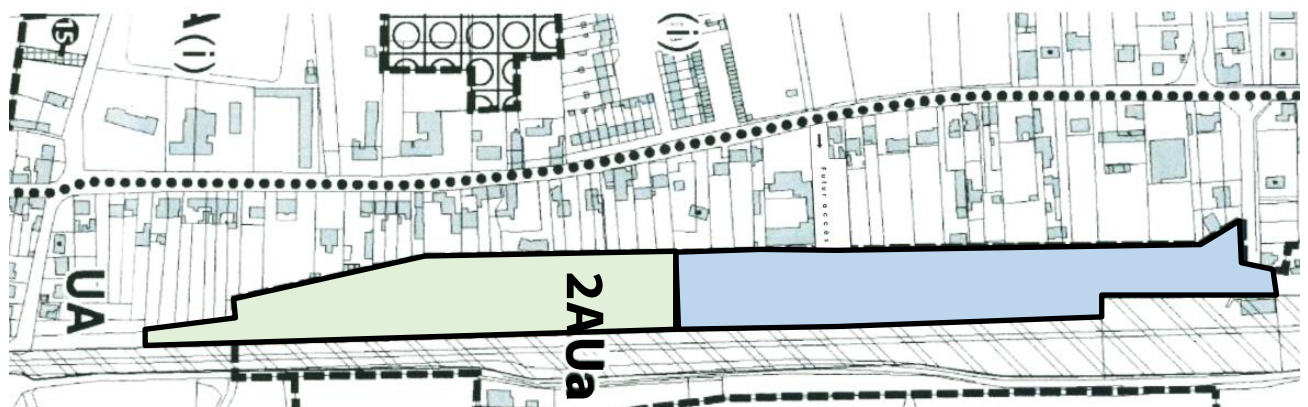
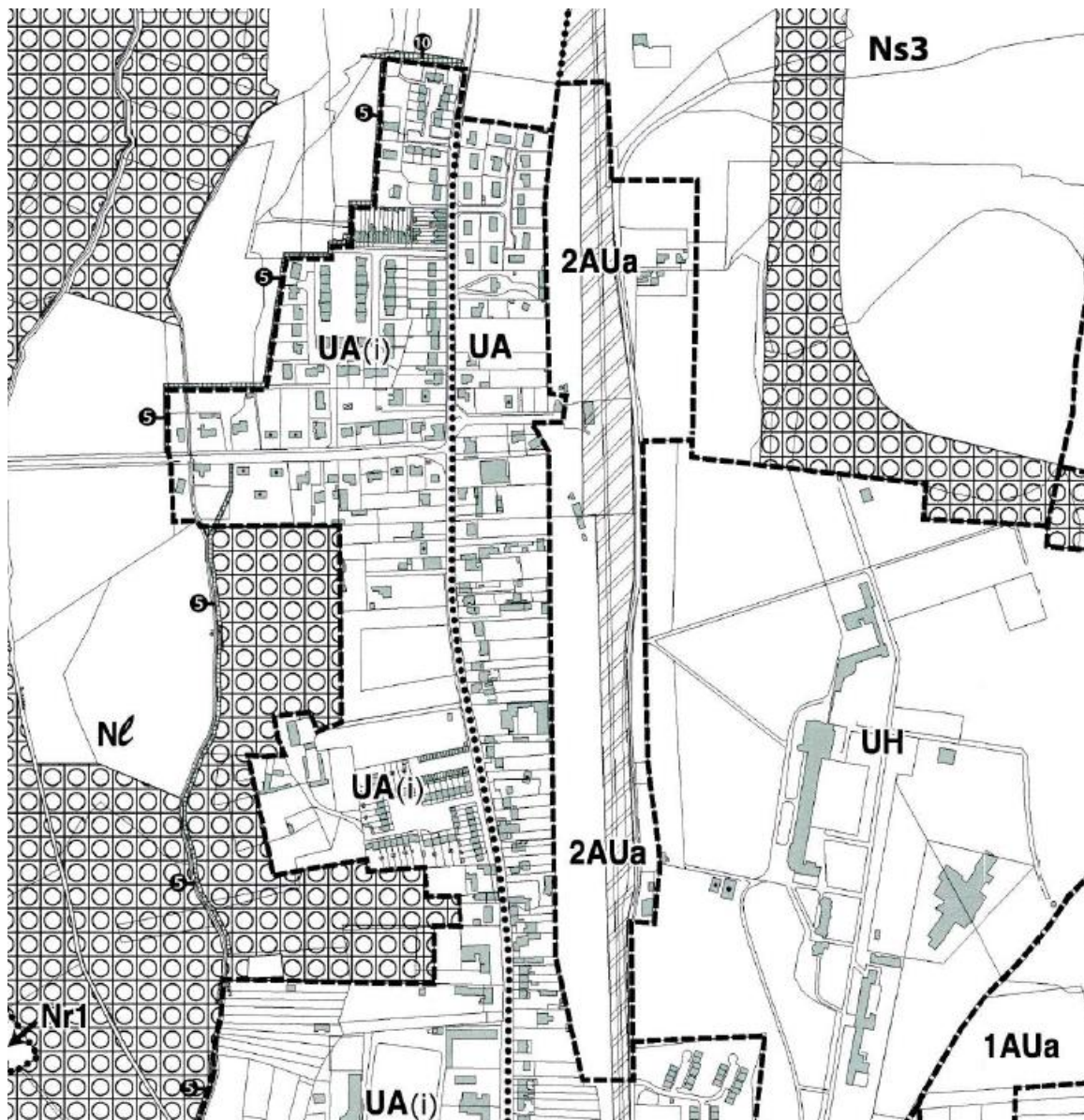
Le projet présente une utilité publique ou un intérêt général, justifié, dont la conséquence est la mise en compatibilité du document d'urbanisme

La présente procédure a pour objet de permettre l'aboutissement d'un projet pour lequel l'intérêt public doit être démontré. La procédure de déclaration de projet engagée s'inscrit dans le cadre de l'article L153-54 du code de l'urbanisme, lequel admet la mise en compatibilité du PLU pour que le projet d'intérêt général se réalise.

L'utilité publique de l'opération d'aménagement est motivée en vertu de 3 principes autour desquels s'orientent le projet :

- L'habitat : l'ambition est de conforter l'offre de logements et de compléter le parcours résidentiel avec une mixité de typologie, mixité sociale et mixité fonctionnelle en connexion avec le bourg.
- La reconquête des franges : l'objectif est de requalifier l'espace délaissé en frange de la zone urbaine et de la voie ferrée par un travail paysager moins dense, intégrant des espaces verts et jardins ouvriers.
- Le pôle gare et équipements : l'ambition est de réaménager les abords du pôle gare (espaces publics, traitement paysager, circulation...) et de connecter pleinement l'équipement au cœur de la zone d'habitat mixte.

Le projet en question ne porte pas sur la totalité de la zone classée actuellement 2AUa au PLU de Camiers.



Extrait de cartographie - Périmètre du projet délimitant la zone du projet d'urbanisation (périmètre bleu) et la zone du projet de jardins familiaux (périmètre vert)

I. Un projet adapté aux besoins des ménages sur le territoire

L'opération projetée justifie son utilité publique sous différentes perspectives. La première d'entre elles porte sur l'habitat puisque cette opération consiste en la réalisation d'un quartier nouveau. Celui-ci vient plus précisément conforter le bourg de l'entité Camiers centre, en parfait complément de la trame bâtie.

Ce secteur est préférentiel étant donné qu'il s'agit de terrains dont la maîtrise foncière est majoritairement celle de la SNCF. Ceux-ci figurent à la liste préfectorale de l'arrêté d'août 2018, concernant les terrains mobilisables pour le logement. Le site représente donc un gisement d'intérêt pour agir en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Par ailleurs, il constitue la réhabilitation d'une ancienne friche.

Le potentiel détenu par le territoire a fait l'objet de réflexion pour proposer un programme adéquat, répondant aux besoins à venir à court et moyen termes.

Le souhait est de proposer un programme mixte tant au niveau de l'offre en logement qu'au niveau de la fonctionnalité de la zone. Etant localisé dans le complément du centre-bourg, il s'agit de conserver une certaine cohérence dans le programme, tout en prenant en compte la nécessaire valorisation de la frange urbanisée du futur quartier. Ainsi pourront être envisagées quelques commerces de proximité pour conforter la fonction du centre-bourg.

La démographie connaît une croissance continue et le territoire manque de foncier. Un besoin en termes de logements T4 et T5 se fait ressentir pour de nouveaux ménages arrivants et jeunes ménages sans enfants.

L'enjeu est donc de proposer une typologie adaptée pour satisfaire les besoins existants et à venir via une offre en logements de grande taille en partie : T4 et T5 pour des jeunes ménages avec ou sans enfants, et couples de 40 ans et plus.

Afin de compléter la diversité en matière de typologie et étoffer le parcours résidentiel, la volonté est de proposer du logement aidé, de manière à assurer de la mixité sociale dans le futur quartier, lequel sera le complément direct du centre-bourg. Comme constaté plus en amont, la part des habitations à loyers modérés connaît une baisse depuis ces 10 dernières années. Cette opération doit permettre de répondre aux besoins existants et nouveaux potentiels.



Exemples de typologies de logements pouvant être proposés

Le projet prévoit l'intégration de jardins familiaux comme espace commun et partagé, le but étant de renforcer la cohésion de quartier. L'intérêt que présentent les jardins familiaux, en regain aujourd'hui, est qu'ils participent à créer du lien social dans les zones urbaines, répondent aux préoccupations actuelles du « produire local ». Le secteur de convivialité en continuité du nouveau quartier représente un potentiel immense en termes de valorisation du territoire, mais aussi de l'attractivité locale.



Photographie exemple issue de l'étude de faisabilité – Exemple de jardins familiaux

L'objectif est de rassembler autour de ce projet de requalification de centre-bourg en mettant en avant la proximité intra quartier mais aussi intra communale. Les jardins familiaux et le secteur naturel seraient particulièrement des lieux de rencontre, pourront ponctuellement animer la commune par des événements tels que des expositions par exemple. La volonté est d'utiliser ces espaces aussi comme pouvant être ludiques pour le public scolaire, ou de détente pour tous. L'aménagement du site, via des équipements légers et du mobilier, pourra conférer à Camiers un autre centre d'attractivité local pour tout public.

Le projet en réflexion porte donc sur une véritable opération d'ensemble pour l'avenir du territoire, destinée à conforter le parcours résidentiel local, répondre aux besoins que connaît la commune, d'ailleurs bien confirmés par les données officielles INSEE. L'opération future n'est pas simplement un nouveau quartier, elle constitue le complément logique du centre-bourg en intégrant potentiellement de la mixité fonctionnelle et l'opportunité de renforcer au plus près des services, commerces et équipements l'urbanisation. Les espaces de jardins familiaux apporteront davantage de cohésion au sein du nouveau quartier et sont un engagement de la commune de favoriser le bien vivre dans la commune.

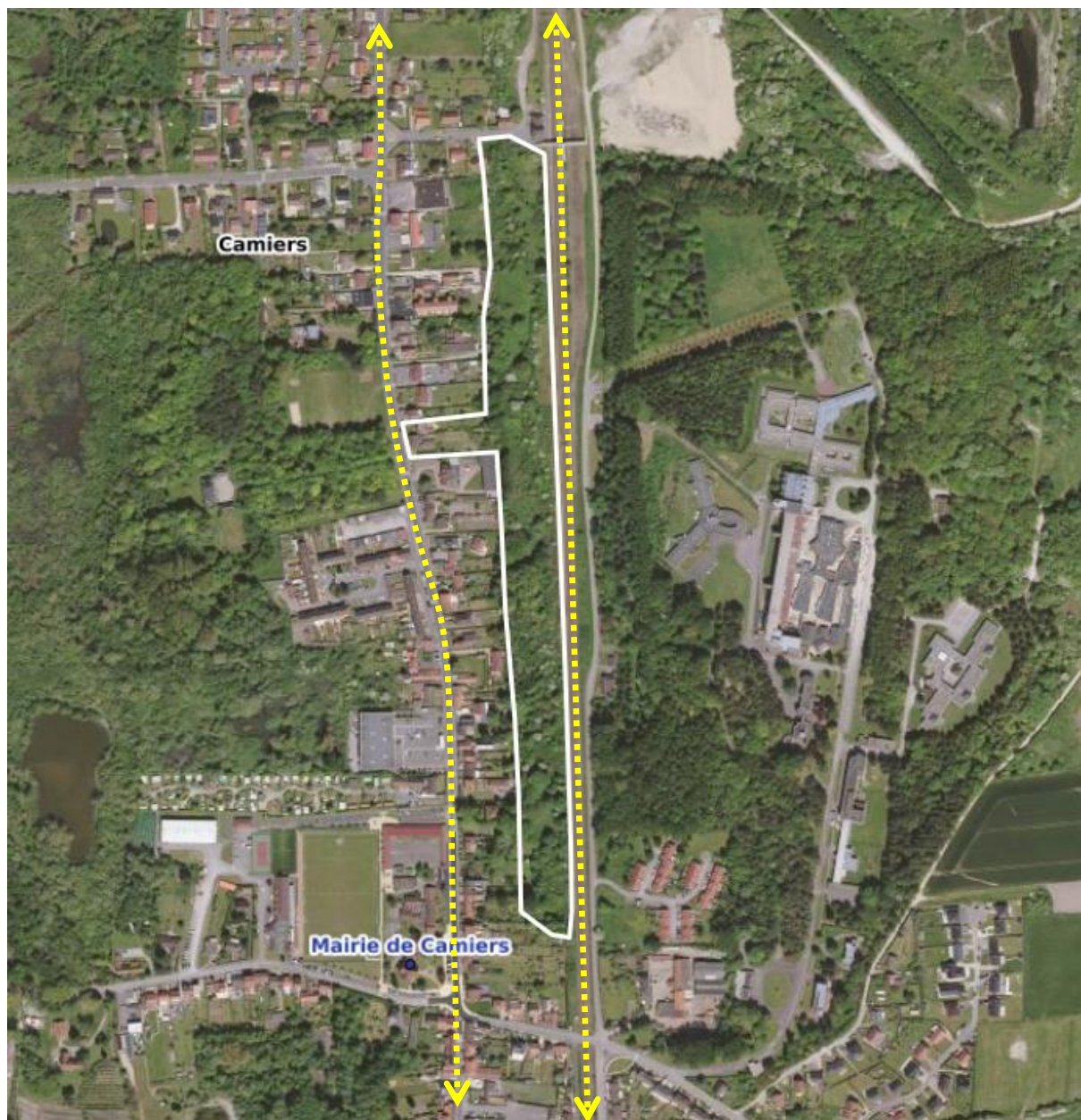
II. La valorisation du cadre de vie

L'enjeu du projet s'explique dans un 2^e objectif de valorisation du cadre de vie urbain, concourant de manière manifeste à l'intérêt général et présentant donc une utilité publique pour le territoire.

Tel que précédemment présenté dans le cadre de la thématique habitat, c'est un foncier bien spécifique qui est « réquisitionné » pour permettre de répondre aux besoins concernant le logement social, mais aussi le logement « libre ».

Le site pressenti, appartenant en majorité à la SNCF, est visé parmi un ensemble de sites à la liste préfectorale d'août 2018 comme terrain mobilisable pour l'action en faveur du logement et le renforcement des obligations de production de logement social.

Ces terrains ne sont actuellement pas exploités par la SNCF, ils sont même en friche car laissés en déshérence. Il n'y a aucune exploitation agricole ni sylvicole. Cette poche non entretenue de la partie urbanisée, en arrière du front bâti, se retrouve partiellement enherbée ou supportant quelques boisements. Les abords directs du centre-bourg offrent un panorama dépréciatif dont il faut justement tirer parti.



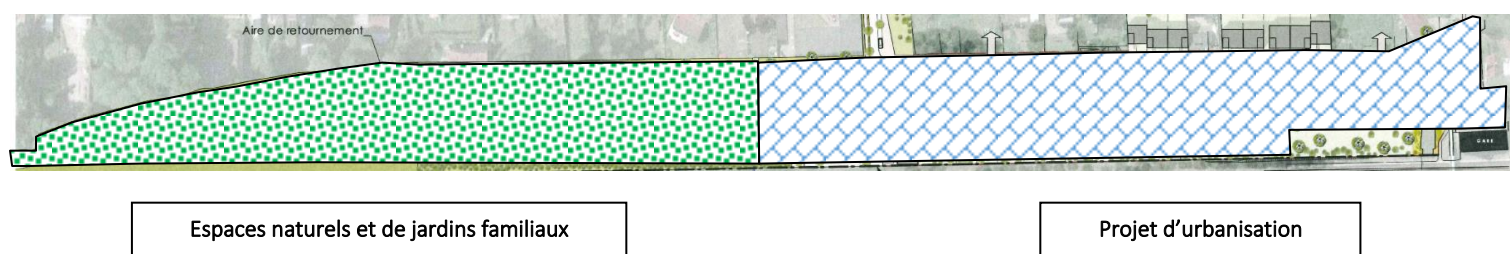
Sur le site initial classé en zone 2AUa, seule la partie située entre les arrières construits de la rue du Vieux Moulin / route de Boulogne et la voie ferrée est reprise dans le projet. En plein centre de la partie Ville de Camiers, le site est clairement localisé dans un compartiment urbanisé délimité par la voie ferrée, laquelle matérialise la frontière physique de fin de zone urbanisée sur le tronçon Nord de Camiers Centre, en vis-à-vis avec l'établissement de santé.

Le projet a pour ambition de revaloriser cette frange urbaine Est du centre-bourg de Camiers en requalifiant les espaces en friche de la SNCF. La délimitation avec la voie ferrée nécessite aussi une attention particulière qui marquera le début de la partie actuellement urbanisée.

La reconquête des terrains en friches s'accompagnera d'un travail sur le paysager, un traitement à cet effet finalisera ce compartiment par la valorisation de certains espaces végétaux déjà présents sur place pour les secteurs à préserver en jardins familiaux et zones naturelles.

Le complément paysager de ce quartier nouveau se situerait en extension de la zone accueillant le projet d'urbanisation. Pour apporter une envergure à la fois paysagère, naturelle mais aussi sociale, le nouveau quartier est pensé pour être prolongé d'espaces naturels à aménager en jardins familiaux qui seront un impératif dans l'aménagement du futur site. Au-delà de la zone d'opération, le site se verra préserver une partie de tout aménagement via une poche naturelle valorisée par un traitement paysager, des liaisons douces par exemple, une densification dans la végétation existante.

L'aménagement du site a pour ambition de donner un élan de densification des zones urbanisées, adossées au site du projet. Le schéma ci-dessous permet de constater que le secteur à aménager permettrait aux arrières de certaines parcelles, supportant déjà des constructions, d'être densifiées pour se desservir sur la voie à créer par exemple.



L'utilité publique coïncide avec la volonté de répondre à un besoin d'intérêt général en matière de logement du fait de développer l'urbanisation en confortement du centre urbain pour limiter la consommation foncière des espaces naturels et agricoles, en mettant en œuvre une politique de renouvellement urbain par la reconquête des friches. Un complément paysager, récréatif et naturel est aussi souhaité pour l'équilibre de nouveau quartier avec les arrières du centre-bourg existant, pour amener l'aspect dédensifié de l'opération sur les franges.

Ces abords en friche de la voie ferrée sont les abords du centre-bourg de Camiers, en ce sens le réinvestissement de la friche SNCF concourt à remplir les objectifs énumérés ci avant, lesquels justifient clairement d'une utilité publique.

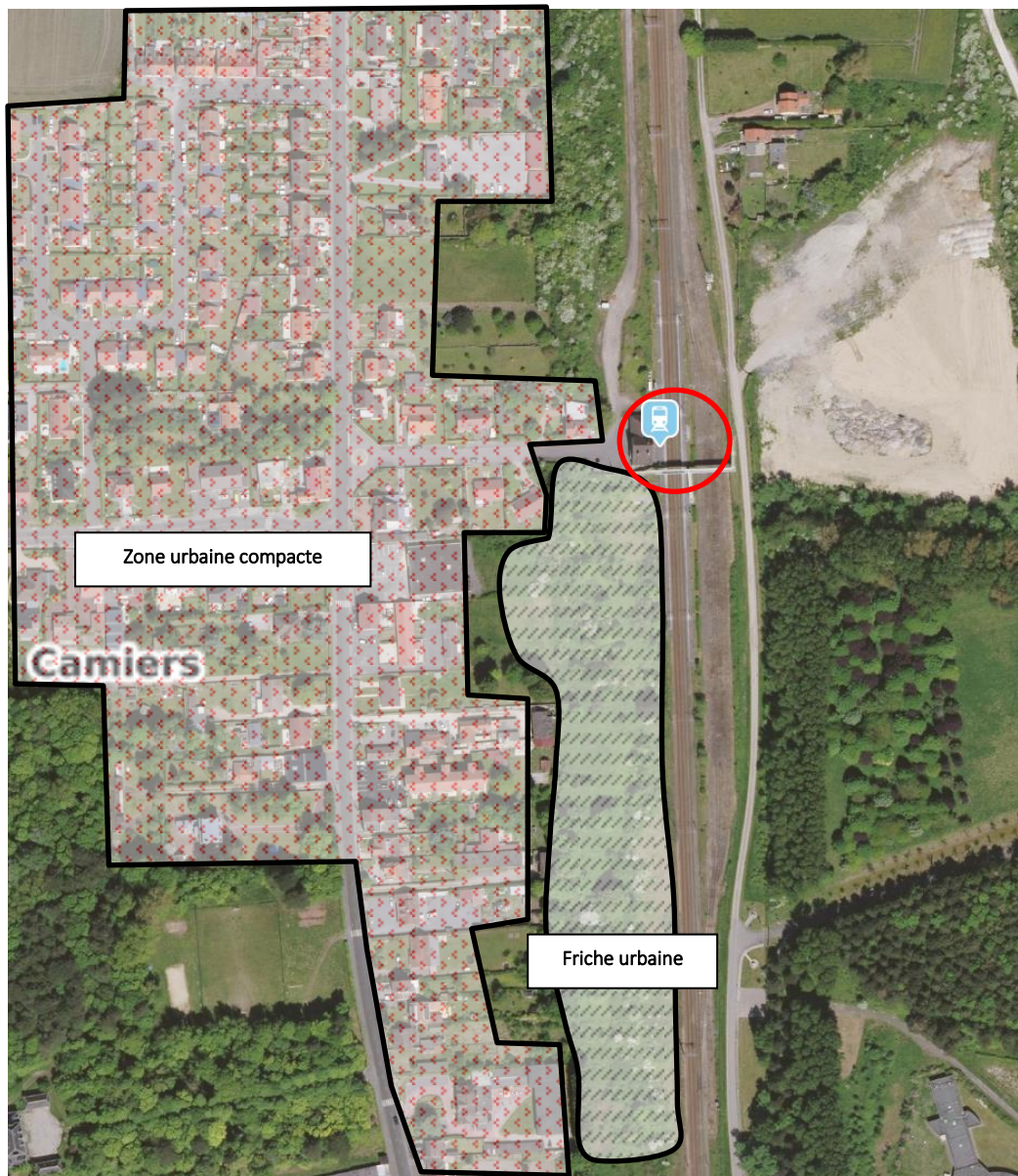
III. Réaménagement autour du pôle gare Dannes-Camiers

Le 3^e principe motivant l'utilité publique du projet porte sur le fait qu'il permet notamment un réaménagement autour du pôle gare Dannes-Camiers, replaçant cet équipement structurant dans une position plus affirmée à Camiers centre.

En effet, bien que située dans la partie actuellement urbanisée du centre-bourg, la gare ferroviaire est en position excentrée du fait d'un placement en bout d'impasse Place de la Gare. La poche non bâtie en friche amplifie l'effet d'isolement de l'équipement, celui-ci est pourtant essentiel pour le territoire et la région.



Le visuel sur le dernier tiers de l'impasse Place de la Gare illustre un bâtiment quelque peu « coupé » de la zone urbaine. Sur la droite, des espaces non bâtis touffus indiquent déjà la présence de la friche sur les abords et sur les arrières.



Extrait de cartographie (Géoportail) illustrant le compartiment non bâti, site du projet d'aménagement, et les abords bâtis formés par l'ensemble urbanisé, aux abords de la gare ferroviaire route de Boulogne

La gare Dannes-Camiers, parfaitement accessible et bien située au niveau du centre-bourg, ne bénéficie pas d'assez de visibilité. Elle est actuellement peu valorisée étant donné une urbanisation qui s'est timidement étendue et un aménagement pauvre des abords.

L'opération projetée sur la friche urbaine aux franges de la voie ferrée permet de recréer une réelle continuité urbaine, elle porte ainsi en partie sur le réaménagement autour du pôle gare situé sur la commune. Cette reconquête du site contextualisera un ensemble cohérent de l'existant (impasse Place de la Gare et route de Boulogne) avec le quartier à créer (voirie nouvelle).

Non seulement géographiquement la gare bénéficiera d'une position plus ancrée dans un tissu dense, mais aussi elle sera organisée comme équipement central du nouveau quartier.



Extrait de l'étude de faisabilité – extrait du plan masse du projet réflexion. Implantations non opposables, traitements paysagers de suggestion

La volonté est de pouvoir profiter du projet de reconquête du site pour requalifier le parvis de la gare et de la passerelle d'accès aux quais en ouvrant le terrain au public. La réflexion en cours est de traiter qualitativement l'équipement existant qui sera une porte d'entrée/sortie du quartier nouveau.

En outre, la valorisation de la gare ferroviaire en tant qu'équipement de modalité est un tremplin vers l'intermodalité.

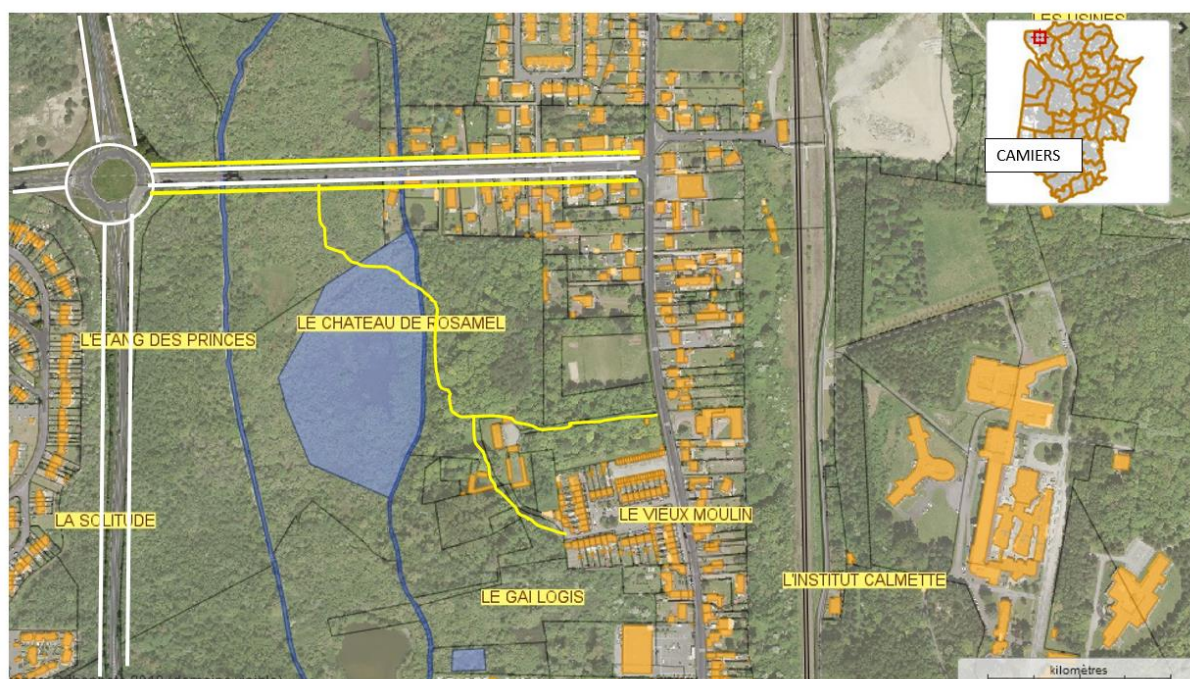
L'enjeu est de profiter du réaménagement autour de la gare Dannes-Camiers pour en faire un véritable pôle gare, au même titre que le pôle gare de Rang-du-Fliers et d'Etaples-Le Touquet. Pour revaloriser sa connexion au centre-bourg, en plus d'un travail d'épaississement de la frange du centre-bourg, un travail sur les espaces publics sera privilégié : parvis du pôle gare, espaces publics du nouveau quartier (espaces verts, stationnement commun), une desserte routière cohérente pour les riverains.

La volonté est aussi de mettre en avant la mobilité douce pour renforcer les connexions entre Camiers centre et Sainte-Cécile, mais aussi les interconnexions avec les communes voisines.

MATERIALISATION DES ESPACES DE DEPLACEMENTS DOUX

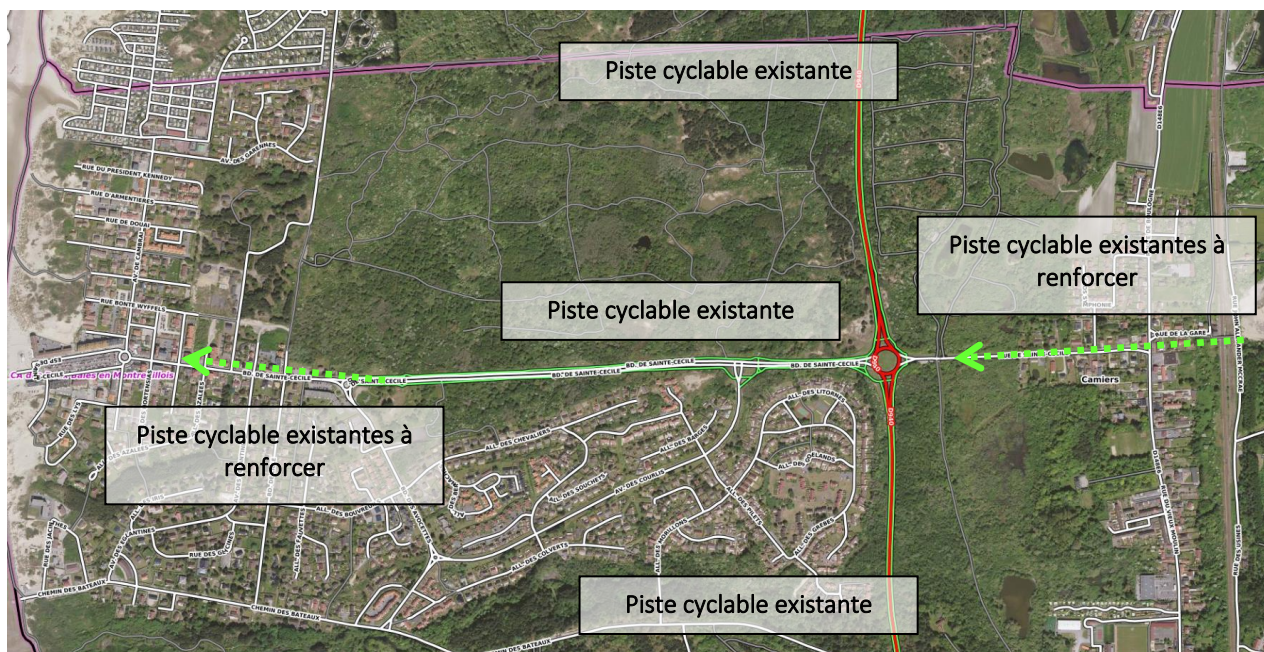


MATERIALISATION DES ESPACES DE DEPLACEMENTS DOUX



Extraits de cartographies illustrant les liaisons douces piétonnières et cyclistes existantes sur le secteur Camiers Plage (Sainte-Cécile) et Camiers Ville (Camiers centre).

La collectivité souhaite renforcer le maillage de liaisons douces piétonnière et cycliste sur son territoire, notamment entre les entités Ville et Plage afin d'encourager et faciliter les modes actifs.



Extrait de cartographie (Géoportail) illustrant les pistes cyclables existantes et à renforcer sur la commune

Des importants linéaires de liaisons douces existent pour les vélos sur le boulevard de Sainte Cécile, vers le front de mer, et le long de la D940 du Nord au Sud. La volonté communale, appuyée par l'intercommunalité dans le cadre du projet communautaire de plan local d'urbanisme intercommunal, est de compléter le maillage depuis la gare jusqu'au front balnéaire pour assurer une plus grande sécurité aux cyclistes et encourager la mobilité douce, pour un territoire agréable à vivre.

Le projet soutenu répond ainsi à 3 ambitions présentant toutes une utilité publique pour le territoire communal, et parfois intercommunal :

- Préserver le caractère du bourg en confortant la centralité et en assurant l'intégration des constructions futures aux marges des terres agricoles en conservant la structure aérée des extensions périphériques du village
- Renouveler la commune sur elle-même par la reconquête et la requalification des espaces vacants et sites déqualifiés
- Epaissir le bourg en implantant les zones nouvelles d'habitat au contact direct du bourg

Ce projet ne peut se réaliser qu'en faisant évoluer en partie l'actuelle zone 2AUa.

I. Prise en compte de la loi Littoral

A) Localisation du site sur le territoire communal : les espaces proches du rivage (EPR)

Le régime d'extension d'urbanisation pour les communes littorales est encadré par l'article L121-13 du code de l'urbanisme. Le développement de l'urbanisation connaît des règles spécifiques selon le secteur dans lequel on se situe. Les espaces proches du rivage appartiennent à ces secteurs dont l'évolution de l'urbanisation fait l'objet de règles d'extension limitée, sous réserve de justifications particulières. L'extension limitée implique de ne pas densifier les zones déjà urbanisées de manière significative. Il faut comprendre cette notion d'extension limitée au sein des espaces proches du rivage comme tout projet de construction en superficie au sol et en hauteur, de manière à ne pas dénaturer le cadre bâti, à ne pas dévisager et métamorphoser les fronts de mer balnéaires.

Il s'agit de savoir si le site du projet est localisé ou non dans les espaces proches du rivage, ce qui pourrait avoir une incidence sur le projet. Les études menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de la communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois affichent une tendance à la réduction de la limite des espaces proches du rivage.

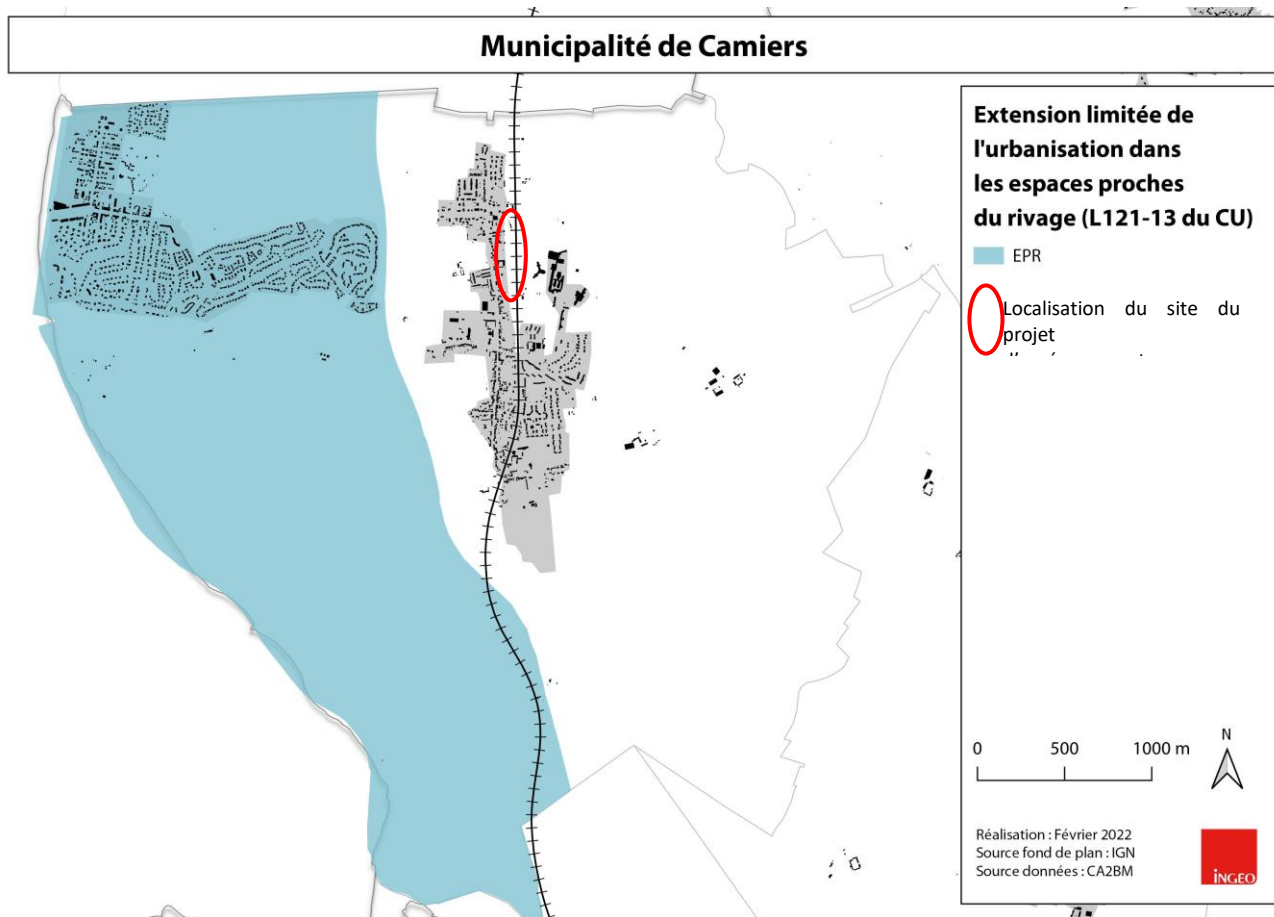
Ces documents sont établis à la phase de diagnostic et n'ont pas encore été approuvés, débattus par les communes, ni même analysés par les services de l'Etat. Ils ne peuvent donc pas être utilisés comme base d'analyse. Les espaces proches du rivage sont déterminés en fonction de plusieurs critères scrupuleusement suivis, et nécessairement cumulatifs :

- La distance par rapport au rivage ;
- La visibilité, qu'elle soit appréciée du rivage ou depuis l'intérieur des terres ;
- La configuration particulière des lieux, telle que le type de linéaire côtier, la nature du relief, la nature du sol, la présence d'espaces déjà urbanisés.

C'est donc l'ensemble de ces critères, constituant un ensemble d'indices probants, qui permet de retravailler finement les espaces proches du rivage sur l'ensemble du territoire communautaire, en observant une cohérence entre chacun des territoires.

Pour information, il apparaît très logique et cohérent qu'en égard à l'identité « Ville » de l'entité Camiers centre, sa distance éloignée par rapport au front de mer (2,5km), l'absence totale de covisibilité et d'ambiance marine, il ne peut être déterminé de périmètre d'espaces proches du rivage. Le site du projet se situe donc hors dudit périmètre EPR.

En l'état, le PLU de Camiers, document en vigueur, a transposé les principes de la loi Littoral sur le territoire communal. Ces principes ont été déclinés de manière très fine, avant même que le SCoT ne soit approuvé. Ainsi l'annulation du SCoT n'a pas d'impact sur l'application de la loi Littoral pour Camiers, ils peuvent donc être considérés comme valides. A posteriori, ils pourront être remaniés dans le cadre du PLUi-H communautaire, sous-couvert d'un ajustement proportionné et justifié.



La cartographie ci-dessus, retranscrivant donc les espaces proches du rivage établis dans le cadre du plan local d'urbanisme communal, permettent de montrer que le site du projet est bien situé en dehors de ces espaces déjà définis.

B) L'extension d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants

L'article L121-8 du Code de l'urbanisme détermine le cadre des possibilités d'urbanisation en son 1er paragraphe : « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ».

Des exceptions sont toutefois prévues pour les cas suivants :

- Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ces constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages (L.121-10).
- La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (L.121-11).
- Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (L.121-12). Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

1- La notion d'extension d'urbanisation

Le principe de l'extension d'urbanisation correspond à toute forme d'urbanisation, (habitat, activité économique, équipement ...), réalisée en dehors d'un espace déjà urbanisé. Les opérations de faible dimension, tels des ouvrages techniques (station de pompage, bassin de lagunage...), ainsi que l'extension d'une construction existante sont exclus.

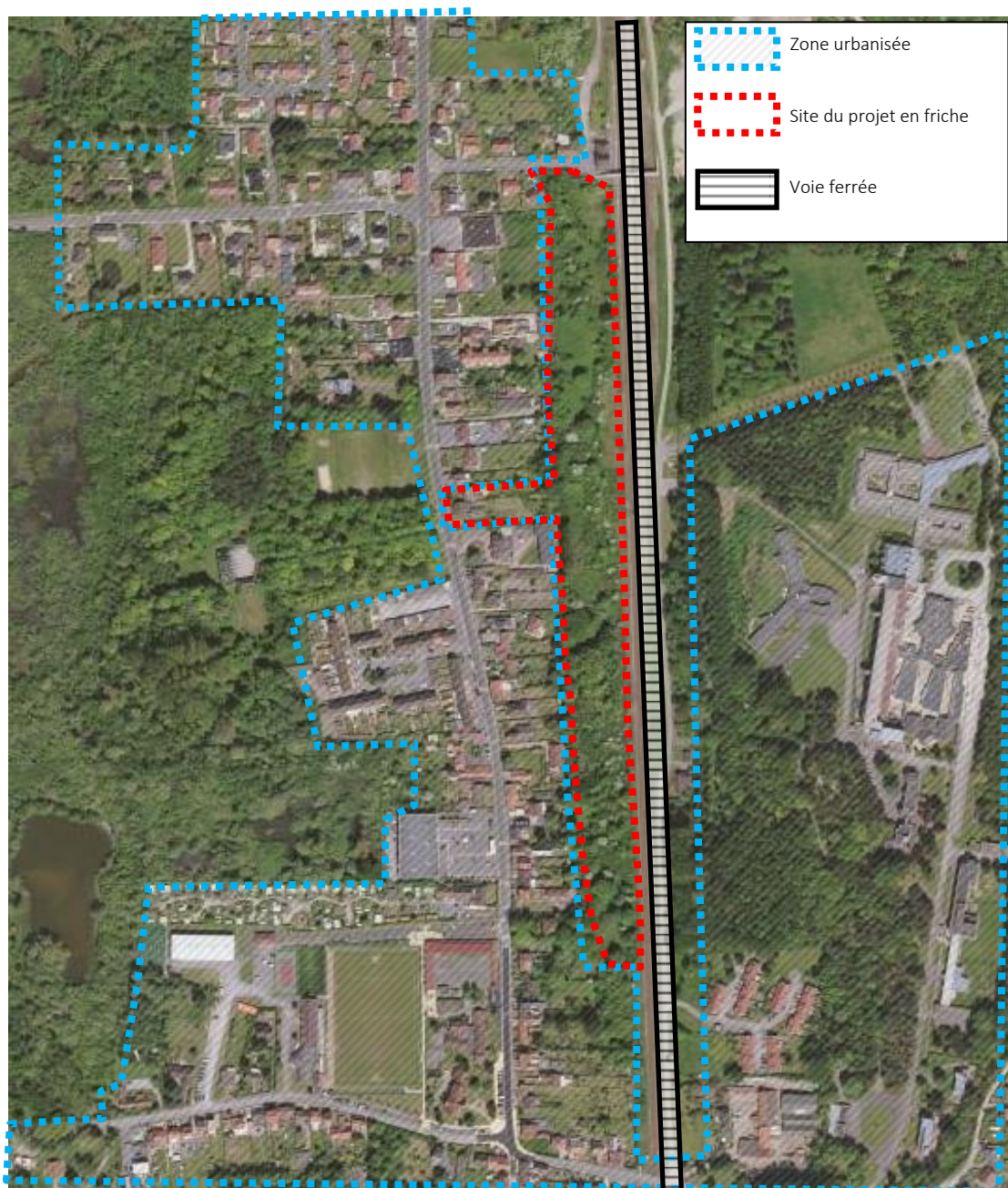
La circulaire UHC/DU1 no 2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral précise : « En règle générale, le fait d'édifier une ou plusieurs constructions à l'intérieur d'une ville, d'un village ou d'un hameau ne constitue pas une extension d'urbanisation. Cela correspond à l'évolution normale d'une ville ou d'une commune rurale ; toutefois, lorsqu'une opération de construction a pour effet de modifier fondamentalement les caractéristiques d'un quartier, en autorisant par exemple d'importants immeubles collectifs dans un secteur pavillonnaire ou en organisant, sur une friche urbaine, une opération d'aménagement dont la densité est nettement supérieure à celle du quartier environnant, cette opération doit être assimilée à une extension d'urbanisation ».

En l'espèce, le projet consiste en une opération de constructions nouvelles : il y a donc création. L'opération correspond à une urbanisation « nouvelle ».

2- Urbaniser en continuité d'une agglomération ou un village existant

Pour être admissible, l'urbanisation doit se réaliser en continuité des parties urbanisées, soit les agglomérations et villages existants comme le présente le code de l'urbanisme.

Pour être qualifié comme une agglomération, sinon un village existant, un espace urbanisé doit répondre à un ensemble de critères : l'existence d'un noyau traditionnel, un nombre significatif de constructions et formant un ensemble urbanisé constitué, une organisation urbaine autour d'une centralité et de voiries, l'existence d'un lieu de vie collectif existant ou ayant existé. Le secteur du projet vient compléter et fermer le compartiment urbanisé du centre-bourg de Camiers centre. Il est donc clair que l'entité en question constitue sans aucun doute une zone urbanisée existante.



Extrait de cartographie (Géoportail) – Localisation du site du projet dans le compartiment urbanisé de la centralité de Camiers

La notion de continuité s’apprécie au regard des constructions existantes, il ne doit donc pas y avoir de rupture entre l’agglomération ou le village existant et l’urbanisation projetée. Une rupture d’urbanisation peut être caractérisée par la présence d’un espace non bâti ou faiblement bâti, par la présence d’une séparation physique (route, boisement, cours d’eau...).

L’appréciation du caractère continu doit tenir compte d’un ensemble d’indices, lesquels peuvent se cumuler : emprises bâties, nombre de constructions en présence, éléments contextuels alentours (paysager, artificiel...). La continuité ne pourra pas être retenue si, par rapport à la limite de l’agglomération ou du village existant, l’implantation du projet est éloignée en ne respectant pas le rythme d’implantation des constructions existantes dans l’espace concerné.

Ainsi, seules peuvent être autorisées « les constructions en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions », mais « aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations » (CE, 27 septembre 2006, Commune du Lavandou, n ° 275924). Les nouvelles constructions dans les secteurs mités sont donc interdites, des constructions éparses ne pouvant servir de point d'accroche à de nouvelles constructions.

Pour autant, le Conseil d'Etat a précisé qu'une opération projetée en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation soit :

- Si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ;
- Si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions.

En revanche, la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments qui est une simple opération de construction ne pourrait être regardée comme constituant une extension au sens de la loi, soulignait le Conseil d'Etat dans son arrêt du 7 février 2005 (n°264315, Sté Soleil d'or). L'opération est à considérer étant donné ses caractéristiques et le contexte dans lequel elle s'imbrique, en l'occurrence la fin d'un compartiment urbanisé dont les terrains sont des friches de la SNCF destinées à une opération pour du logement social.

En l'espèce, l'opération se situe en frange urbanisée de l'entité Camiers centre hors des espaces proches du rivage. Le descriptif du secteur de la future opération se fait comme suit :

- Site localisé dans un compartiment urbanisé entre l'habitat du centre-bourg rue du Vieux Moulin et la voie ferrée SNCF. Cette voie ferrée constitue une frontière physique délimitant la zone urbaine du centre-bourg de Camiers centre.
- Les terrains concernés sont en friche. L'état du secteur laisse apparaître un ensemble en îlot non cultivé, non concerné par un zonage d'inventaire ni réglementaire
- Le contexte alentour immédiat est la partie Ville de Camiers, laquelle est située à 2,5km de la partie balnéaire de la ville (Sainte Cécile). L'entité Camiers centre est une zone urbanisée dense, organisée, compacte et présentant équipements, services, commerces. Il y a un vis-à-vis avec l'établissement psychiatrique de l'autre côté de la voie ferrée.

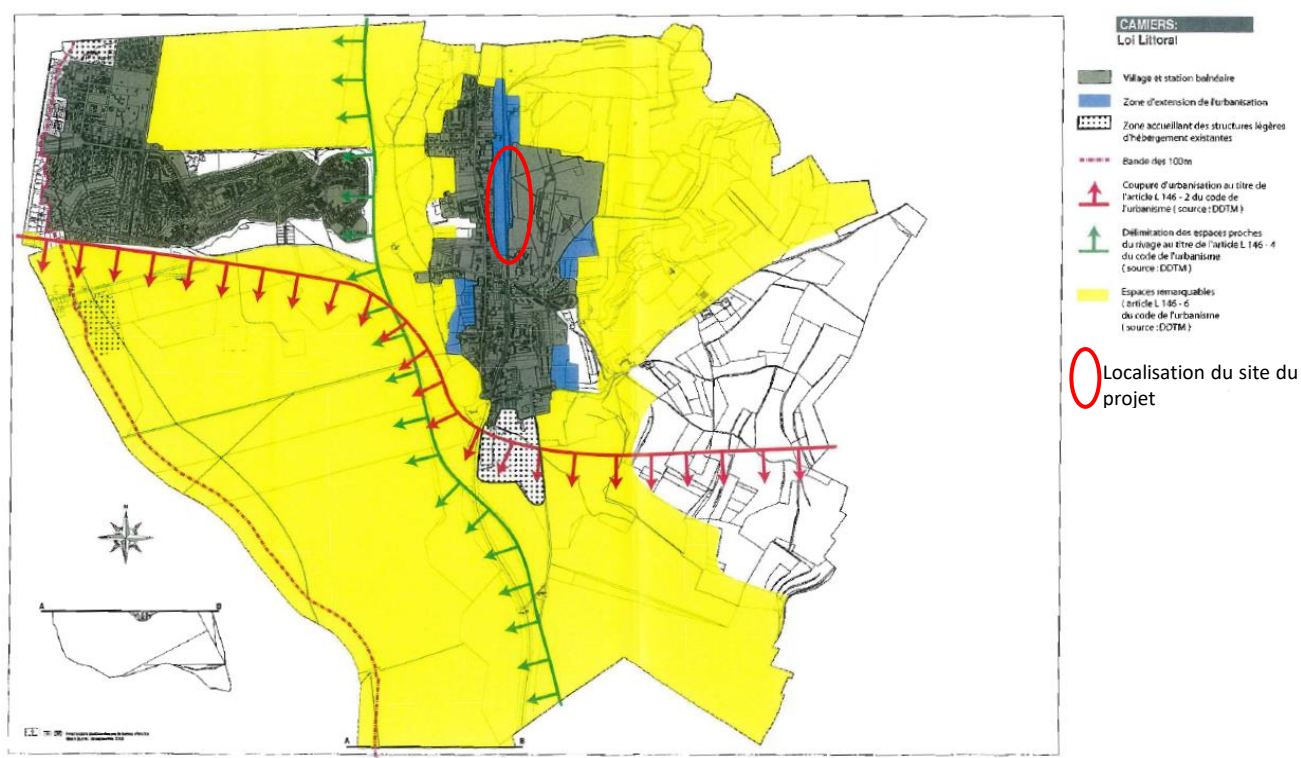
3- Les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation délimitées sur la façade littorale sont complémentaires au contexte environnemental en place.

Le cadre environnemental est composé d'espaces naturels et cultivés, formant des ensembles non urbanisés à préserver de toute extension d'urbanisation. Le territoire compte des espaces boisés, des prairies, des terres agricoles et des espaces dunaires sur les abords du front de mer.

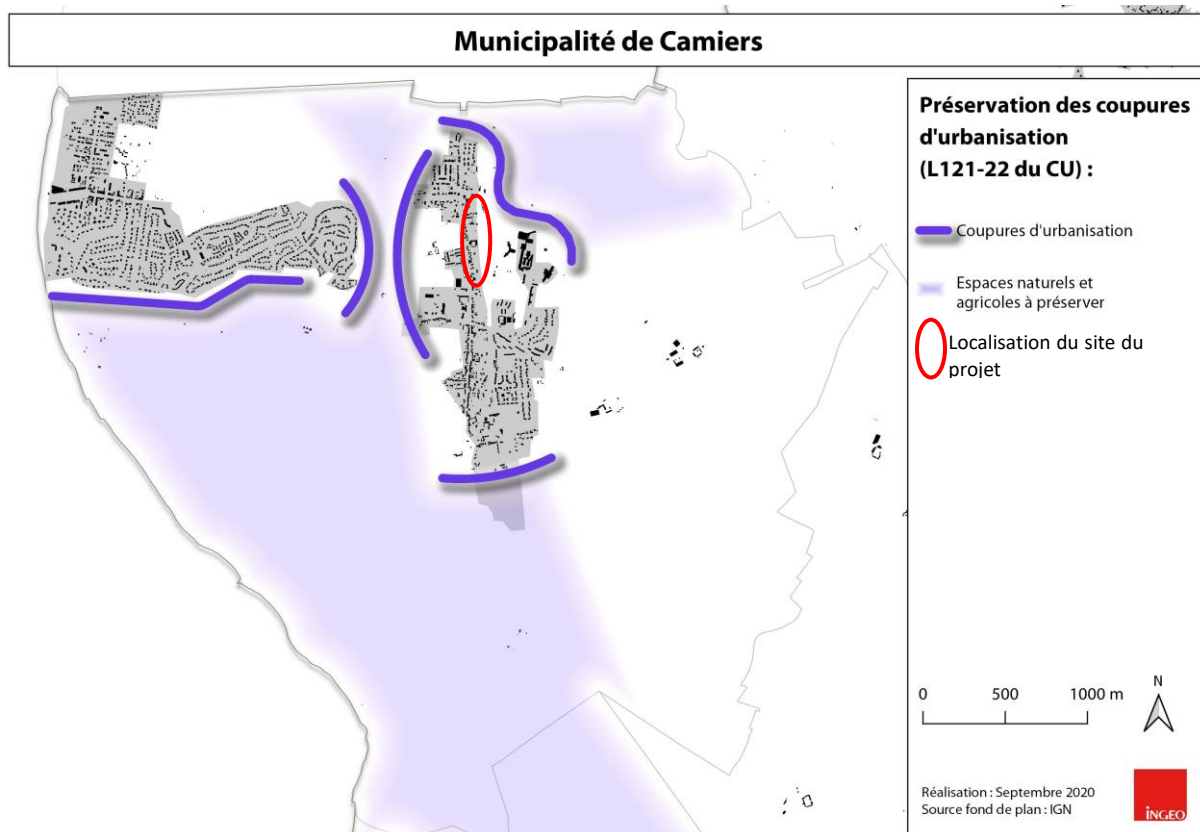
L'enjeu est d'assurer une limite au déploiement de l'urbanisation, marquer une transition protectrice des espaces naturels sensibles écologiquement et espaces agricoles. Ces « marqueurs » permettent de préserver les espaces paysagers et de maîtriser le développement urbain en continuité avec l'agglomération ou le village existant, ainsi que la prise en compte des risques.

Tenant compte du fait que le site est localisé dans un ensemble bâti, il n'est pas supposé être concerné par une coupure d'urbanisation.



Extrait de cartographie issue du rapport de présentation du PLU communal – volet loi Littoral – coupures d'urbanisation

Le PLU communal en vigueur, définissant précisément les coupures d'urbanisation sur la commune de Camiers, n'a indiqué aucune coupure concernant le site du projet.



Extrait de cartographie issue du diagnostic du PLUi-H de la CA2BM – phase de travail

La cartographie de travail élaborée lors de la phase de diagnostic, dans le cadre du PLUi-H du territoire de la CA2BM, n'identifie pas de coupure d'urbanisation impactant le site. Si ce document de travail est susceptible d'évoluer, aucune coupure ne portera atteinte au site au regard des critères susmentionnés dans le cadre de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants.

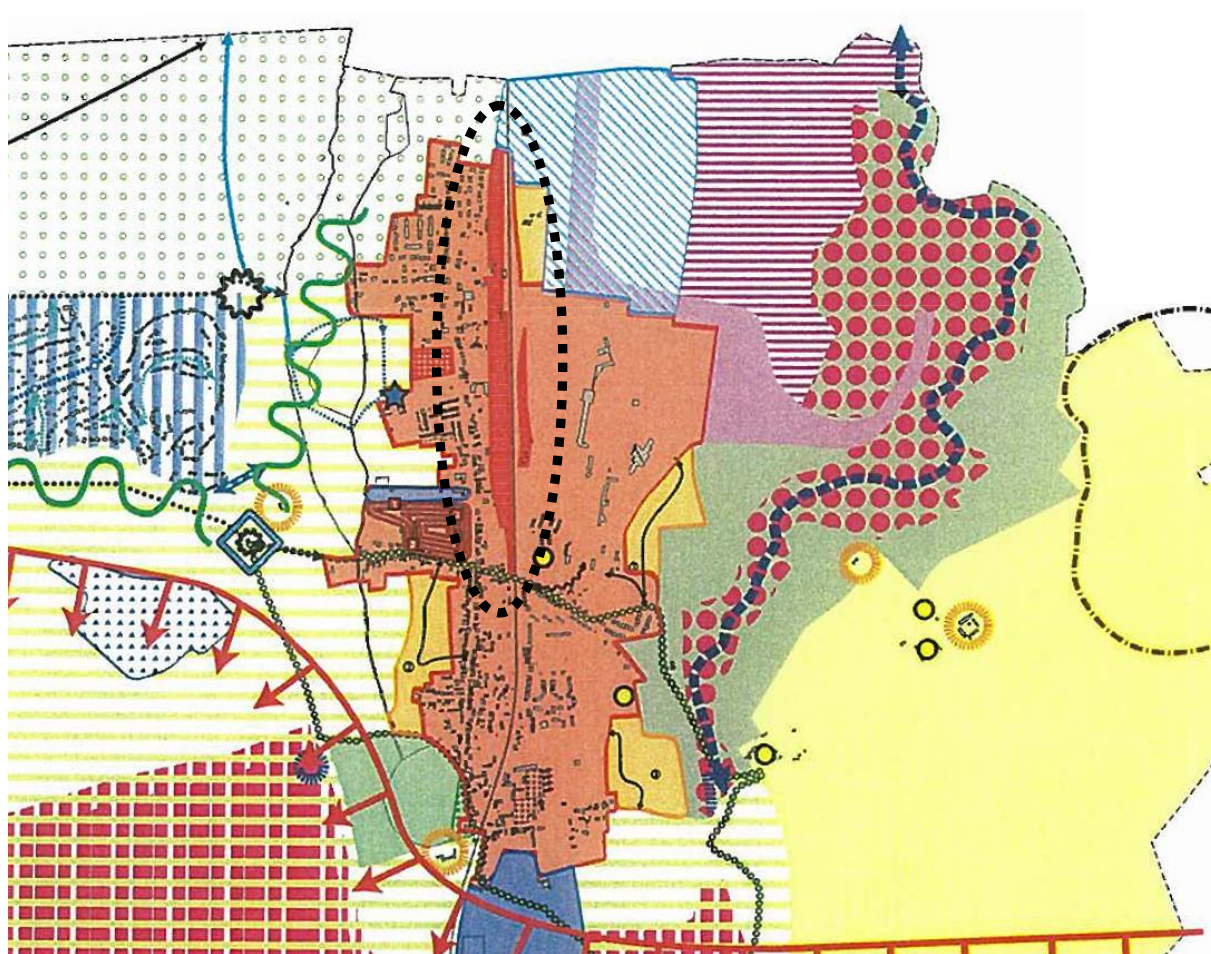
Le site, non concerné par une coupure d'urbanisation, peut faire l'objet d'une opération d'aménagement car celle-ci s'effectue en continuité de l'agglomération et même en renforcement du centre-bourg.

II. Compatibilité avec le PADD

Le PLU de la commune de Camiers a été approuvé le 6/7/2011, modifié le 9/7/2013 et le 16/12/2017. La commune, appartenant à la communauté d'agglomération des 2 Baies en Montreuillois, est concernée par la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intégrant un volet Habitat, par une délibération en date du 6/4/2017.

Comme vu ci-après, les axes, orientations et actions identifiant directement ou indirectement le projet sont repris afin d'observer la compatibilité avec le projet de territoire en vigueur, du PLU de 2011, et le projet en objet.

La procédure de déclaration de projet, étant de l'initiative de l'intercommunalité mais avant tout sous l'impulsion de la commune, porte sur un projet d'intérêt général, un projet présentant une utilité publique. La procédure permet à l'autorité compétente, lorsqu'il s'agit de la collectivité, de se démarquer du projet d'aménagement et de développement durables original. Néanmoins le projet suit la logique déterminée au PADD du document d'urbanisme actuellement opposable, c'est-à-dire que l'évolution portée au document via la procédure engagée ne tend pas à déséquilibrer les orientations et axes définis au projet communal initial.



Extrait de la cartographie du PADD opposable – site du projet localisé (périmètre en pointillés noirs)

Le secteur aux abords de la voie ferrée est repris au PADD par une trame spécifique : « *Requalifier et reconquérir les franges de la voie ferrée par leur intégration au reste du bourg (habitat, commerces, services, artisanat...)* »

Ainsi le secteur actuellement concerné par la procédure faisait déjà l'objet d'une volonté de revalorisation, les préoccupations étaient portées sur la « *requalification* » et la « *reconquête* » de ces terrains afin de permettre leur « *intégration au reste du bourg* ».

Le projet d'aménagement et de développement durables expose plusieurs orientations et actions avec lesquelles le projet avancé est familier.

Un ensemble d'action expose la compatibilité du projet en l'espèce, parmi lesquels on compte particulièrement :

- Assurer une évolution modérée de la population par le redéveloppement du bourg sur lui-même (reconquête et requalification des franges de la voie ferrée) et par une extension limitée de l'urbanisation en continuité du bourg
- Conserver la structure groupée du bourg
- Reconquête et requalification des franges de la voie ferrée par leur intégration au reste de la commune, projet d'aménagement dans les espaces urbanisés du centre-bourg
- Préserver un cadre de vie agréable
- Maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants de Camiers (mise en valeur des cheminements piétons, espaces verts et offre en services publics)
- Veiller à préserver et à mettre en valeur les potentialités du territoire naturel dont la commune dispose (la Canche, les dunes de Camiers, le coteau calcaire)
- Protéger le plateau agricole

Ce projet justifie justement le besoin de soutenir un développement du territoire, qui plus est par la proposition d'une offre variée en termes de typologie, étant donné que les grands logements tendent à manquer. Ce projet a pour ambition d'assurer de la mixité sociale en proposant des logements aidés, permettant de pallier la baisse du parc de locatif aidé constaté sur ces dernières années.

L'opération située en frange Est du centre-bourg assure un renforcement de l'entité Ville de Camiers, la requalification des friches constitue une opération de densification du centre-bourg et la valorisation de celui-ci aux abords de la voie ferrée. Cette opération permet de fermer le compartiment urbanisé du centre-bourg de Camiers, offrant l'occasion de travailler les franges paysagères.

Cette optimisation des espaces en friche, non cultivés et non utilisés par la SNCF, présente le grand intérêt d'éviter toute consommation foncière d'autre espace naturel ou agricole situé sur le territoire. La volonté de combler le compartiment urbanisé du centre-bourg de Camiers, en travaillant les franges paysagères, marque l'enjeu important de ce site eu égard à la présence de l'équipement en place que représente le pôle gare Dannes Camiers. Cet équipement doit aussi reprendre une place centrale, le réaménagement et le travail des espaces publics permettra d'offrir un cadre de vie qualitatif.

Enfin, l'enjeu est de renforcer le maillage de liaisons douces intra communal et extra communal, en profitant de ce nouveau quartier. Le projet de reconquête des franges de la voie ferrée répond donc à de nombreuses actions du PADD actuel.

La compatibilité s'annonce très clairement : les terrains sont des sites préférentiels à urbaniser car ils représentent du gisement foncier actuellement inexploité. Leur classement en zone 2AU, c'est-à-dire à urbaniser sur le long terme, indique la volonté de faire évoluer le territoire par phase (Sud Est, Sud Ouest, Nord Est). Cette zone 2AU est aujourd'hui âgée de plus de 9 ans : afin de pouvoir être ouverte à l'urbanisation, c'est-à-dire reclassée en 1AU (pour partie), une évolution du zonage doit intervenir.

III. Compatibilité avec le SCOT et le SRADDET

A) Le SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois

Un bilan à 6 ans a été mené afin d'évaluer l'atteinte ou non des objectifs du SCoT. A l'issue du bilan et suite à l'extension du périmètre des intercommunalités membres, il a été décidé de prescrire la révision complète du SCoT.

Le bilan du SCoT met en évidence la bonne déclinaison de la loi Littoral par la majorité des communes concernées, lesquelles ont fait l'objet récemment de l'élaboration d'un document d'urbanisme. Les enjeux à venir seront notamment de prendre en compte les dispositifs de la loi ELAN dans le volet loi Littoral (notion de secteurs déjà urbanisés), et les réformes postérieures (loi Climat et Résilience avec le recul stratégique). L'objectif sera aussi de mettre de la cohérence dans l'application des règles appliquées aux 10 communes littorales.

La volonté est de puiser dans les friches existantes en priorité, en tant que gisement foncier, pour lutter contre l'étalement urbain. Le secteur en question est une friche urbaine appartenant à la SNCF, inscrite en tant que terrain à dédier à des programmes sociaux. Ce projet s'inscrit dans la logique recherchée par le territoire et répond aux objectifs fixés par la loi.

La procédure de PLUi-H engagée se superpose sur la même « time-line » que celle de la révision du SCoT, ce qui permet a priori au PLUi d'effectuer un travail plus fin et plus concret. Ce qui sera traduit aux pièces règlementaires en fin de procédure sera traduit a posteriori au SCoT révisé. Les procédures menées en concomitance sont donc complémentaires.

Après 4 années d'opposabilité, la cour administrative d'appel de Douai a, par sa décision n°18DA01078, annulé la délibération du 30 janvier 2014 approuvant le SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois suivant les motifs concernant la détermination des espaces proches du rivage et des coupures d'urbanisation.

Le groupement de défense de l'environnement de l'arrondissement de Montreuil-sur-Mer (GDEAM) et du Pas-de-Calais a effectué un recours auprès du tribunal administratif de Lille pour demander l'abrogation du document. Cette association soutient notamment que le tracé des coupures d'urbanisation a été entaché d'un détournement au sens de la loi et que celles-ci se sont restreintes à la façade maritime alors qu'elles sont obligatoires sur l'ensemble des communes littorales. Ils soutiennent également que la détermination des espaces proches du rivage s'est basée sur une définition méconnaissant la jurisprudence relative à la mise en œuvre de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.

Par un jugement rendu en cours administrative d'appel, il a été considéré que :

- Les coupures d'urbanisation, dans leur finalité, ne s'opposent pas suffisamment à l'urbanisation continue des agglomérations bordant le littoral. Elles ne préservent pas suffisamment d'espaces à l'état naturel dans le sens où ces coupures se sont cantonnées à des espaces déjà protégés au titre de la législation relative à la protection de l'environnement ou la prévention des risques. Restreintes à la façade maritime, les coupures d'urbanisation reprennent essentiellement des secteurs identifiés comme des espaces naturels remarquables (article L121-3). Pour remédier à ce double emploi de protection, le SCoT devrait prévoir des coupures d'urbanisation à l'intérieur des communes littorales, notamment le long de la RD940, ce qui a été réalisé pour une coupure de faible taille entre Waben et Conchil-le-Temple.

- Le tracé des espaces proches du rivage s'est basé sur des critères combinés de co-visibilité avec la mer, de distance avec le rivage, d'ambiance marine appréciée au vu du fonctionnement estival de l'espace et de la prédominance des résidences secondaires. C'est essentiellement ce dernier point qui a conduit le tracé du SCoT à délimiter des parties trop éloignées ou à exclure des parties trop proches dans ce qu'il considérerait ou non comme des espaces proches du rivage. La délimitation étant erronée, les règles relatives à l'extension limitée de l'urbanisation le sont également.

Au regard des éléments compris dans la décision administrative, les coupures d'urbanisation et espaces proches du rivage ayant été rendus caducs, ils ne sont plus des éléments opposables ou compatibles avec le futur document d'urbanisme.

Cependant, il ne sera pas ignoré les considérations du juge ayant mené à l'annulation de la délibération du SCoT du Pays maritime et rural du Montreuillois.

C'est pourquoi, le tracé des coupures d'urbanisation sera apprécié au regard d'espaces à l'état naturel en limite de secteurs urbanisés ne bénéficiant d'aucune autre mesure de protection. Afin d'intégrer les coupures d'urbanisation dans les communes littorales, celles-ci sont représentatives des coupures d'urbanisation reprises au volet littoral du PLU actuellement en vigueur, démarquant les ensembles actuellement urbanisés et leurs compartiments. Le site du projet est bien situé dans un ensemble non naturel ni agricole, à l'intérieur d'un compartiment urbanisé bien démarqué par une limite physique (voie ferrée).

Concernant la définition des espaces proches du rivage, les critères employés pour sélectionner ce qui est à considérer comme un espace proche du rivage ou non s'appréciera au regard des motifs combinés de distance, de co-visibilité et de configuration des lieux. Sur ce dernier point, la configuration sera appréciée en milieu urbanisé sur l'ambiance maritime au regard par exemple de l'architecture balnéaire, de la présence de sable ou de noms de villas apposées sur les façades...

En l'occurrence, l'entité Camiers centre n'appartient pas aux espaces proches du rivage du fait de la distance relative au front de mer (2,5km), de l'absence de covisibilité, ou de l'ambiance marine quasi absente.

Le document d'urbanisme actuel de Camiers a décliné les principes de la loi Littoral précisément, et ceci avant même le SCoT. Le PLU de Camiers identifie les coupures d'urbanisation et espaces proches du rivage, avant même que le SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois l'ait fait, reprenant pour la commune en question les mêmes éléments. Ainsi, l'élaboration du PLU, antérieure au SCoT, demeure valable étant donné le caractère précis de l'identification des principes énoncés par le code de l'urbanisme.

En outre, relativement à la ressource eau potable et à l'assainissement, le SCoT indique divers objectifs tels que « Rationaliser et gérer la ressource en eau potable » (1.5.1) et « Améliorer la gestion de l'assainissement et développer une politique ambitieuse de maîtrise des ruissellements et de gestion des eaux pluviales » (1.5.2). Le projet en réflexion anticipe les besoins en eau potable en prévoyant les nouveaux arrivants aux disponibilités, ainsi que le raccordement et besoins d'extension à l'existant. Les modes d'assainissement se réaliseront de manière adaptée, en outre l'infiltration se fera à la parcelle. En ce sens le projet développe une frange davantage « verte » pour faciliter l'infiltration et limiter le ruissellement des eaux pluviales. Des aménagements paysagers et les règles relatives aux clôtures et espaces non bâtis favoriseront les fonctions hydrauliques naturelles des éléments pour protéger les personnes et les biens contre les éventuels aléas.

De plus, sont notamment relevées les dispositions suivantes : « Traiter les transitions entre les espaces construits et les espaces agro-naturels en s'appuyant de façon privilégiée sur les éléments naturels

existants pour définir les limites à l'urbanisation (haies, cours d'eau, bosquets, relief, chemins ruraux, ...) et prévoir des mesures d'intégration des franges des extensions urbaines par des aménagements paysagers arborés » (1.3.2). Le projet souhaite affecter des espaces pour des vocations récréatives ou fonctionnelles (jardins familiaux, espace naturel, espaces publiques, liaisons douces, ... ce qui se retrouve à l'objectif 1.1 globalement « Préserver et valoriser les ressources écologiques » et plus particulièrement aux 1.1.3 « Favoriser le bon fonctionnement environnemental en préservant des corridors écologiques : pour protéger les corridors écologiques, les zonages appropriés sont soit un zonage en N soit un zonage en A lorsque l'espace est exploité » et 1.1.4 « Soutenir la constitution et le développement de trames vertes et bleus en milieu urbain ».

B) Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

La création des SRADDET confère à la planification régionale un rôle stratégique en matière d'aménagement du territoire.

Ce SRADDET fixe les objectifs de moyen et long terme pour plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, infrastructures d'intérêt régional, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets. Ce document régional s'impose aux documents locaux d'urbanisme : aux SCoT et, à défaut, aux plans locaux d'urbanisme, cartes communales, plans de déplacements urbains, plans climat-air-énergie territoriaux et chartes de parcs naturels régionaux. Les documents doivent être compatibles avec les règles générales du SRADDET.

Le SRADDET des Hauts-de-France a été adopté par le conseil régional le 30 juin 2020 et approuvé par le Préfet de Région le 4 août 2020. Il est élaboré pour l'échéance 2020-2040.

Le document traite un ensemble de thématiques à prendre en compte, tels que la ressource en eau, l'énergie, les paysages. Les objectifs sont déclinés dans des règles générales parmi lesquelles on trouve par exemple :

- Règle générale 6 : stratégie coordonnée et cohérente d'adaptation au changement climatique conçue pour répondre aux vulnérabilités propres au territoire concerné et préparer la population et les acteurs économiques à la gestion du risque climatique ainsi que pour préserver et restaurer des espaces à enjeux en travaillant notamment sur la résilience des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Règle générale 15 : les SCoT / PLU / PLUI doivent prioriser le développement urbain à l'intérieur des espaces déjà artificialisés. Les extensions urbaines doivent être conditionnées à : la préservation et la restauration des espaces à enjeux au titre de la biodiversité et des paysages naturels et limiter l'exposition aux risques ; la présence de transports en commun ou de la possibilité d'usage de modes doux, permettant notamment un usage limité de la voiture ;
- Règle générale 30 : les SCoT / PLU / PLUI / PDU / PCAET créent les conditions favorables à l'usage des modes de déplacement actifs. Dans les limites de leurs domaines respectifs, ils développent des mesures incitatives et des dispositions pour le déploiement d'installations adaptées, en particulier pour les itinéraires cyclables les plus structurants.
- Disposition 79. Les collectivités territoriales et leurs groupements sont incités à renforcer les actions en faveur de la lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols responsables de l'envasement et de la dégradation des zones humides.

Tel qu'énoncé plus en amont, le projet voulu par le territoire vise à requalifier une friche urbaine en plein complément du centre-bourg, soit au plus près du centre de la commune où existent commerces, services et équipements. L'ambition est de répondre aux besoins constatés en termes d'habitat, en proposant une typologie variée, et en proposant de la mixité sociale et fonctionnelle,

lesquelles se greffent parfaitement à l'identité du centre-bourg. Un travail paysager sur les franges urbaines paysagères sera réalisé de sorte à valoriser le nouveau quartier aux abords de la voie ferrée et replacer l'équipement modal du pôle gare au centre d'un espace urbanisé. Le paysager sera un point fort de ce quartier car la volonté est de mettre en avant le lien social et les espaces verts partagés via des jardins familiaux. Aussi un espace naturel est souhaité être préservé et renforcé au niveau de sa végétation pour être valorisé via des cheminements doux. Ce quartier, continu au centre-bourg, opère la transition vers la fin de la zone urbaine, en se révélant comme espace plus aéré et vert. Cette opération sera l'occasion de renforcer le maillage de liaison douce existante vers le front de mer, lequel connecte déjà les communes voisines.

IV. Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE

A) SDAGE Artois-Picardie 2016-2021

La procédure de déclaration de projet être réalisée en compatibilité avec les dispositions du SDAGE Artois Picardie. Celui-ci fixe les objectifs à atteindre sur la période 2016-2021 en matière de gestion qualitative et quantitative des milieux aquatiques, de protection des milieux aquatiques, de traitement des pollutions et de la ressource eau. Le document tient compte de la Directive Inondation et la Directive Cadre Stratégique pour le Milieu Marin, dans le contexte de changement climatique.

A préciser que le SDAGE Artois Picardie 2022-2027 est en préparation.

Les grands enjeux identifiés pour le document supérieur en application sont les suivants :

- La biodiversité et les milieux aquatiques
- La protection de la ressource pour l'alimentation en eau potable
- La prévention contre les inondations
- La protection du milieu marin
- La mise en œuvre de politiques publiques cohérentes

Le projet prendra en compte les enjeux et orientations du SDAGE afin d'assurer la compatibilité de l'aménagement à venir avec le document du SDAGE. L'aménagement prévu anticipe la gestion du ruissellement, le traitement paysagers et la prise en compte des risques et éléments d'enjeu écologique.



Extrait de cartographie (sig.reseau-zones-humides.org) identifiant les milieux à composante humide (trame bleu-verte) – site du projet localisé par le périmètre en pointillés noirs



Extrait de cartographie (sig.reseau-zones-humides.org) identifiant les zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie (trame bleu-verte) - site du projet localisé par le périmètre en pointillés noirs

Le secteur du projet n'est pas concerné par des milieux à composante humide ni même des zones à dominante humide du SDAGE. Il existe des périmètres de ces dites zones à proximité relative. Le secteur du projet se présente donc comme judicieusement choisi.

Plusieurs dispositions sont énoncées au document cadre du SDAGE, lesquelles le projet doit prendre en compte. Il s'agit notamment des dispositions :

- A-2.1 : Gérer les eaux pluviales
- A-9.2 : Prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme
- B-1.1 : Préserver les aires d'alimentation des captages
- B-2.2 : Mettre en regard les projets d'urbanisation avec les ressources en eau et les équipements à mettre en place

Le projet en question est situé dans un premier temps hors de tout périmètre de captage d'eau potable, ainsi qu'en dehors de tout périmètre de milieu à dominante humide ou à composante humide. Aussi, la réflexion portée sur la requalification de la friche urbaine en confortement du centre-bourg permet un contrôle de la ressource en eau au regard des équipements de réseau mais aussi dans le cadre des capacités en termes d'eau potable et d'assainissement pour l'accueil de nouvelles populations.

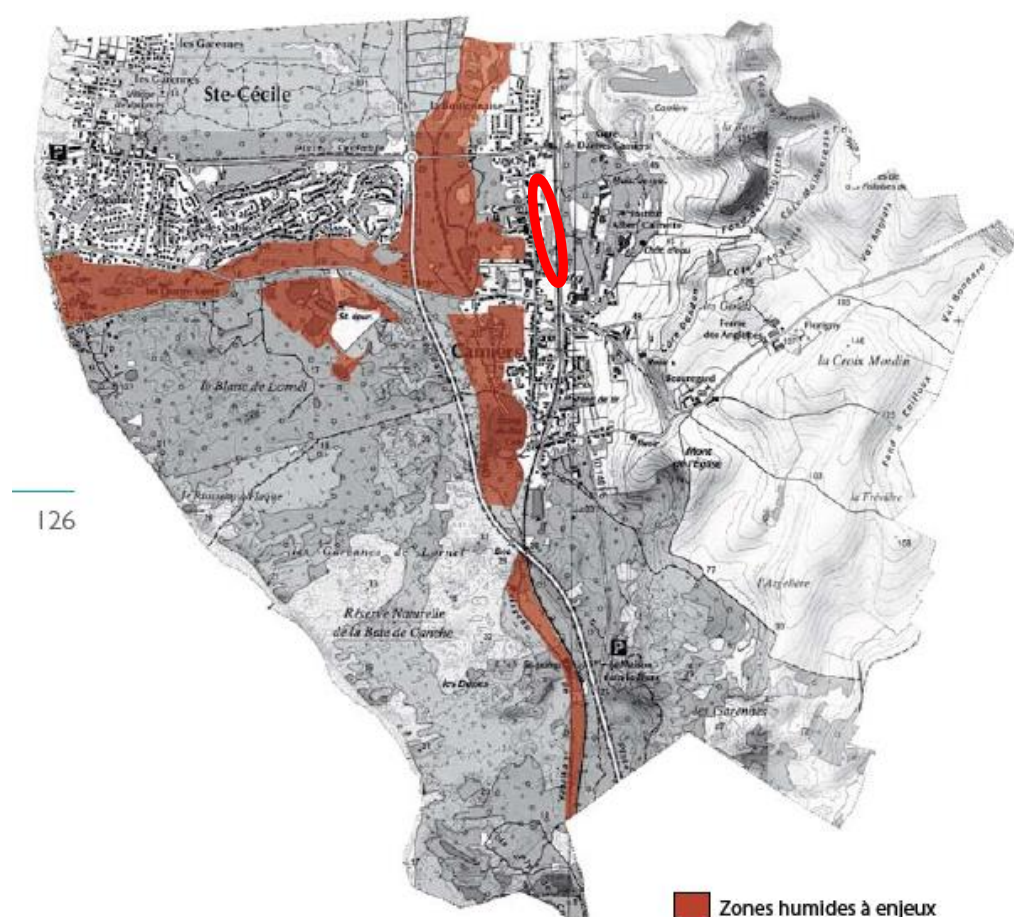
L'opération projetée est en outre pensée pour faciliter la gestion des eaux pluviales, à la parcelle, ainsi que le ruissellement (traitement paysager végétal, clôtures, espaces non bâtis enherbés, prise en compte des aléas...).

B) SAGE du bassin côtier du Boulonnais

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin côtier du Boulonnais a été approuvé le 9 janvier 2013, il décline un bassin dans le SDAGE Artois Picardie. La commune de Camiers appartient audit SAGE.

En 2009, le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale (PNRCMO) a réalisé pour le compte de la Commission locale de l'eau (CLE) un inventaire des zones humides à enjeux en se basant notamment sur l'inventaire des zones à dominante humide du SAGE, la définition d'enjeux se basant sur la méthodologie de définition des zones humides de l'Agence de l'eau Adour-Garonne. Une vérification de l'humidité pour les zones classées en hydrophilie probable a été effectuée selon le critère de végétation et le critère de pédologie. Pour chaque zone humide identifiée, il a été ensuite décrit les enjeux et les fonctions écologiques assurées. L'échelle de validité de l'étude est le 1/50 000e. Cet inventaire, repris dans le SAGE, n'a pas pour vocation d'être exhaustif et a pour objectif d'identifier les zones humides à préserver en priorité.

Carte 7 : Camiers



Extrait de cartographie issu du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE du bassin côtier du Boulonnais identifiant les zones humides à enjeux - site du projet localisé par le périmètre rouge

Aucune zone humide à enjeux n'est repérée sur le secteur du projet en question. Ce dernier apparaît donc ne présenter aucun impact sur les zones humides du SAGE. Cela étant, des études de caractérisation de zones humides pourront être réalisées afin de déterminer le caractère humide ou non des sols.

Plusieurs dispositions sont indiquées au SAGE et doivent être prises en compte au projet de territoire afin que le rapport de compatibilité soit assuré. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

- M113 : Les documents d'urbanisme (SCOT, PLU et cartes communales) et les décisions administratives dans le domaine de l'eau préservent les zones humides en s'appuyant notamment sur la carte des zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie et sur l'identification des zones humides qui est faite dans les SAGE.
- M114 : L'ensemble des documents d'urbanisme prévoient les conditions nécessaires pour préserver les zones humides de toute extension de l'urbanisation qui entraînerait leur dégradation.

Comme mentionné ci avant, le site n'est concerné par aucune zone humide à enjeux identifiée au SAGE. Aucun impact n'est à prévoir sur une zone humide, des études ad hoc pourront toutefois être menées.

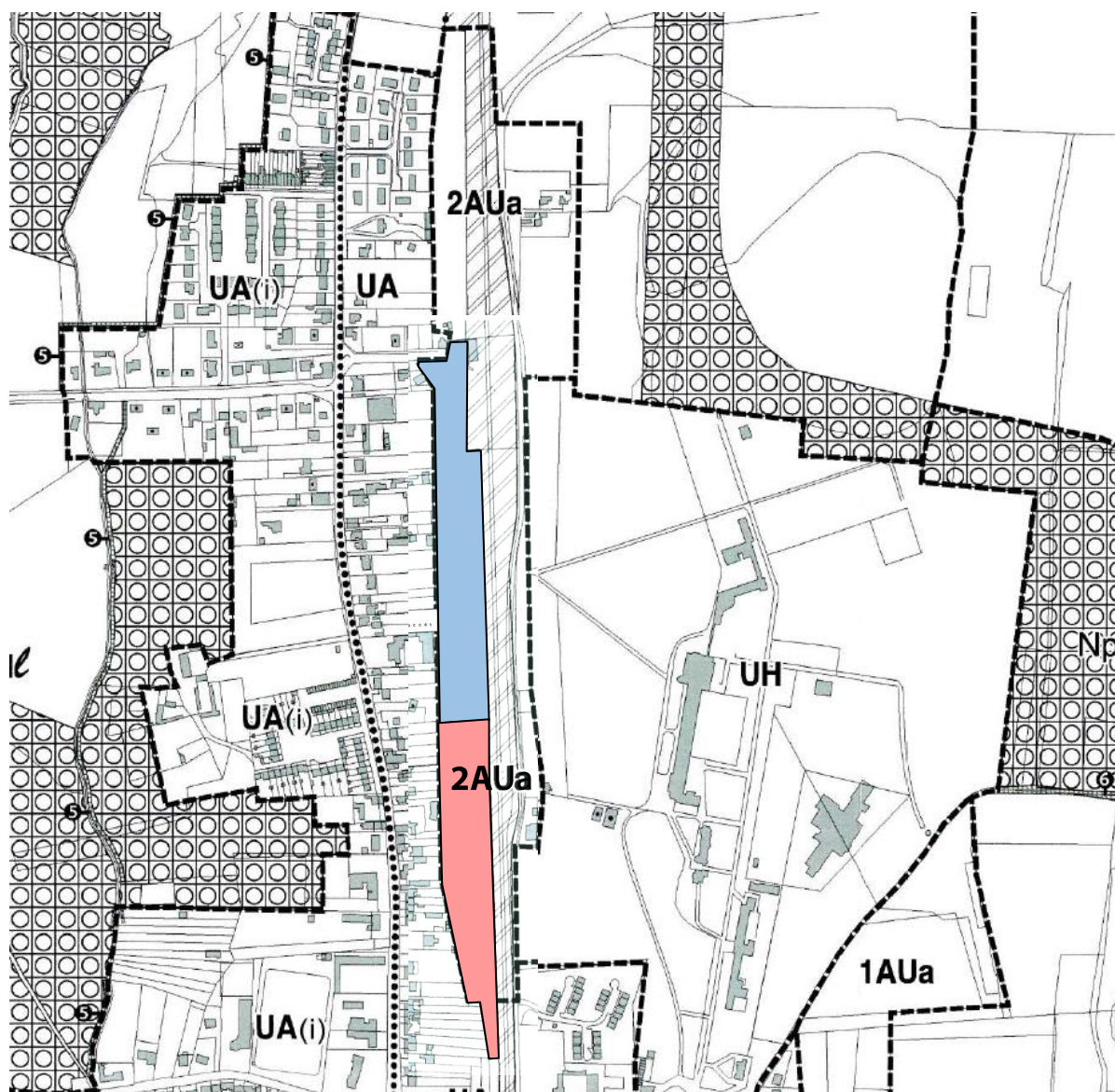
4^{EME} PARTIE. IMPACT DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR REDUIRE SES IMPACTS

I. L'emprise du projet

Le projet de territoire porte sur l'actuelle zone 2AUa, zone à urbaniser à long terme. Le projet consiste en un reclassement des emprises du projet afin de permettre la réalisation de l'opération. En l'espèce, l'opération ne porte pas sur l'intégralité de la zone 2AUa.

L'emprise du projet est la suivante :

- Les espaces dédiés à l'urbanisation : le futur quartier (secteur à urbaniser en trame bleue dans l'extrait de cartographie ci-dessous)
- Les espaces réservés aux jardins familiaux et à la zone à conserver en secteur naturel à valoriser (secteur naturel en trame rouge dans l'extrait de cartographie ci-dessous)
- Le « restant » inexploité de la zone 2AUa à conserver classé tel quel : propriétés de la SNCF à valoriser/aménager pour des équipements à l'avenir



Extrait de cartographie situant le périmètre du projet à Camiers Centre

Les impacts du projet concernant le milieu physique concerneront l'augmentation de l'imperméabilisation engendrée par les infrastructures routières et les constructions nouvelles sur la friche.

II. Impact sur les grands ensembles naturels et les milieux écologiques

Il est recensé sur Camiers des périmètres de zonages d'inventaire naturel et de zonages réglementaires.

❖ Les Zones Naturelles d'Inventaire Ecologique Faunistique et Floristique

Les ZNIEFF sont avant tout un outil de connaissance et n'ont pas de valeur juridique directe. Cependant, les informations contenues dans l'inventaire ZNIEFF doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme et sont, de fait, des porter à connaissance.

Elles sont au nombre de 3 sur la commune de Camiers, il s'agit uniquement de ZNIEFF de type 1 :

- ZNIEFF 1 Dunes de Camiers et Baie de Canche (310007015) ; une partie de ce site d'intérêt patrimonial (de niveau européen) est classée en réserve naturelle nationale.
- ZNIEFF 1 Coteau crayeux de Dannes et de Camiers (310007274)
- ZNIEFF 1 Dunes de Dannes et du Mont Saint-Frieux (310007280)

Il n'y a aucune ZNIEFF de type 2 sur la commune.

❖ Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux

Les ZICO représentent l'inventaire ayant pour objet la protection, la gestion et la régulation des oiseaux sur le territoire européen, en particulier des espèces migratrices. Ces inventaires ZICO n'ont pas de portée réglementaire, ils ne sont donc pas opposables. A partir de cet inventaire sont désignées les zones de protection spéciale (site Natura 2000 au titre de la directive oiseaux). Cela ne signifie pas que toutes les ZICO doivent être systématiquement, ou dans leur intégralité, classées en ZPS, ni qu'à l'inverse il ne puisse pas y avoir de ZPS en dehors des ZICO. L'identification d'une ZICO ne constitue donc pas par elle-même un engagement de conservation des habitats d'oiseaux présents sur le site.

Le territoire de Camiers est concerné par 2 périmètres ZICO :

- Estuaire de la Canche
- Plateaux agricoles des environs de Frencq

Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique et ZICO

PLUi de la CA2BM

Légende

Limites administrative

Périmètre de la CA2BM

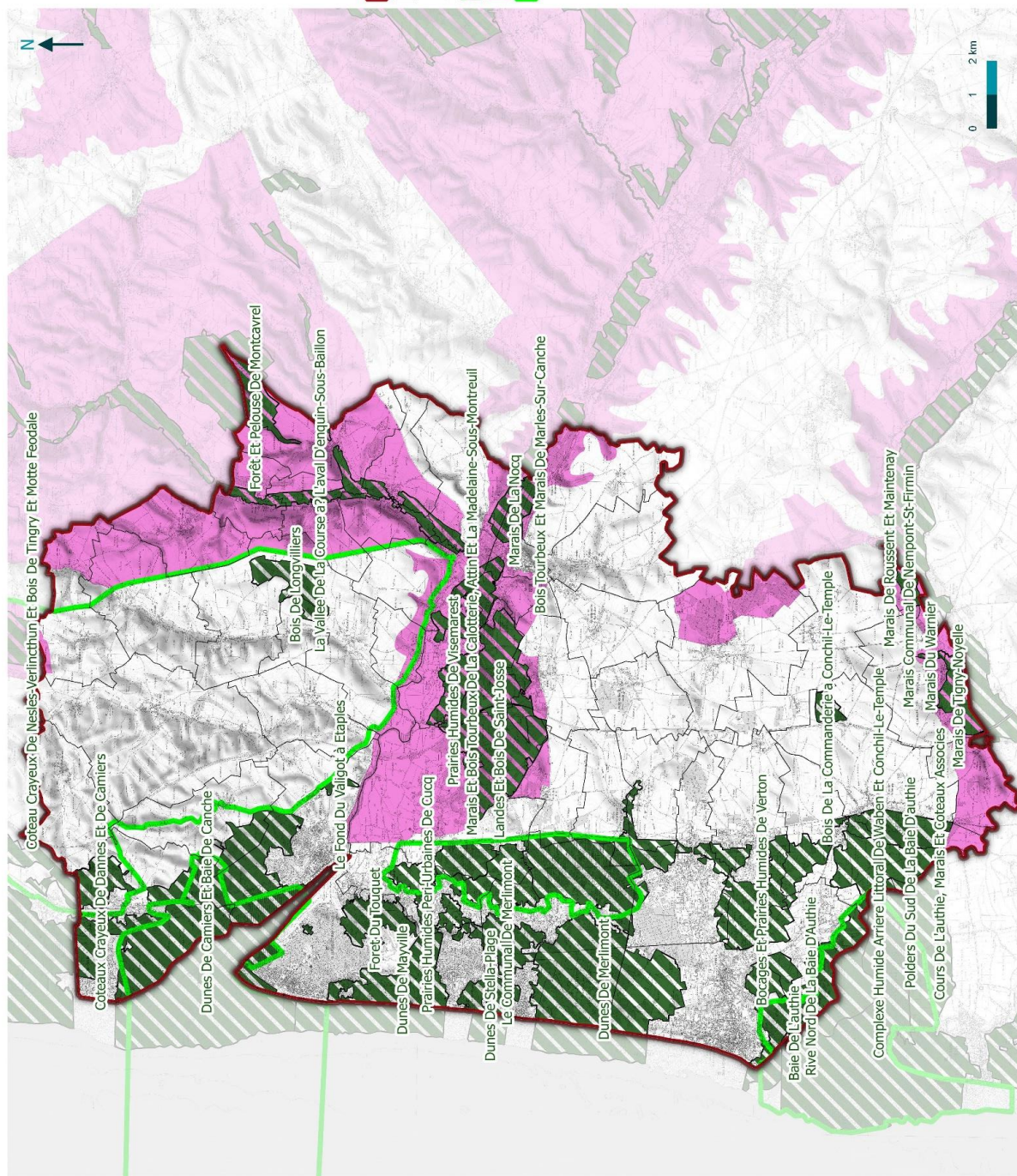
Commune de la CA2BM

Zonages d'inventaire

ZNIEFF de type I

ZNIEFF de type II

ZICO



© CA2BM - Tous droits réservés - Sources : ©PFI (2014), ©BD IGN, ©DREAL HOF - Cartographie : Biotope, 2019-07-30T12:00:55

Cartographie identifiant les ZNIEFF et ZICO sur le territoire communautaire de la CA2BM – données produites lors du diagnostic PLUi-H de la CA2BM (BIOTOPE)

❖ Les réserves naturelles nationales (RNN)

Les réserves naturelles nationales sont des outils de protection des espaces et des espèces sur le long terme. Elles sont gérées par un acteur local (association, collectivité territoriale, établissement public, ...) en concertation avec les autres acteurs du territoire. L'objectif est de conserver voir de restaurer le patrimoine naturel considéré.

La commune de Camiers est concernée par une réserve naturelle nationale :

- Réserve naturelle nationale Baie de Canche (FR3600087)

La gestion de la réserve naturelle nationale est assurée par Eden 62, chargé de mettre en œuvre, suivre et évaluer le plan de gestion de la RNN (valable de 2016 à 2025). Le plan de gestion identifie des espèces représentant un enjeu de conservation de niveau européen ou national (A), un enjeu de conservation de niveau régional majeur (B), ou un enjeu de conservation de niveau régional secondaire (C). Pour les habitats, 3 niveaux d'enjeux ont été définis : les enjeux prioritaires (A) ; les enjeux importants (B, et enjeux secondaires (C). Les espèces ou habitats à enjeu A ou B font l'objet d'actions de gestion.

Cette RNN porte sur la rive droite de la Canche, incluant l'estuaire et le massif dunaire.

En outre, il est à noter que la commune n'est concernée par aucune réserve naturelle régionale (RNR), toutefois une RNR est en projet (Dunes et Coteaux de Dannes-Camiers).

❖ Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope

Ces arrêtés ont pour objectif de prévenir la disparition d'espèces protégées. Ils consistent la plupart du temps en l'interdiction ou en l'encadrement d'activités ou de pratiques (destruction de haies, construction, utilisation de pesticides, circulation du public, etc.) et peuvent aussi prévoir des mesures spécifiques pour l'amélioration du milieu.

La commune de Camiers est concernée par un arrêté de protection de biotope :

- Coteau de Dannes-Camiers (FR3800587)

L'arrêté définit des mesures dans ce sens, qui interdisent le trouble ou le dérangement, la dégradation et la destruction des espèces végétales et animales présentes sauf dans le cadre des opérations de gestion du site ou pour les espèces chassables. Il interdit également toute opération de travaux ou constructions qui pourrait porter atteinte à l'intégrité du site et de son fonctionnement écologique, à l'exception des travaux nécessaires à la circulation des engins de la cimenterie d'ORIGNY S.A. et des travaux nécessaires à la gestion du site. Par ailleurs, toute pollution du site, tant en ce qui concerne la qualité et la quantité d'eau, qu'en ce qui concerne les détritiques ou le déversement de substances polluantes, est prohibée. L'arrêté liste de même un certain nombre de pratiques et activités interdites sur le site.

Zonages réglementaires

PLUi de la CA2BM

Légende

Limites administratives

 Périmètre de la CA2BM

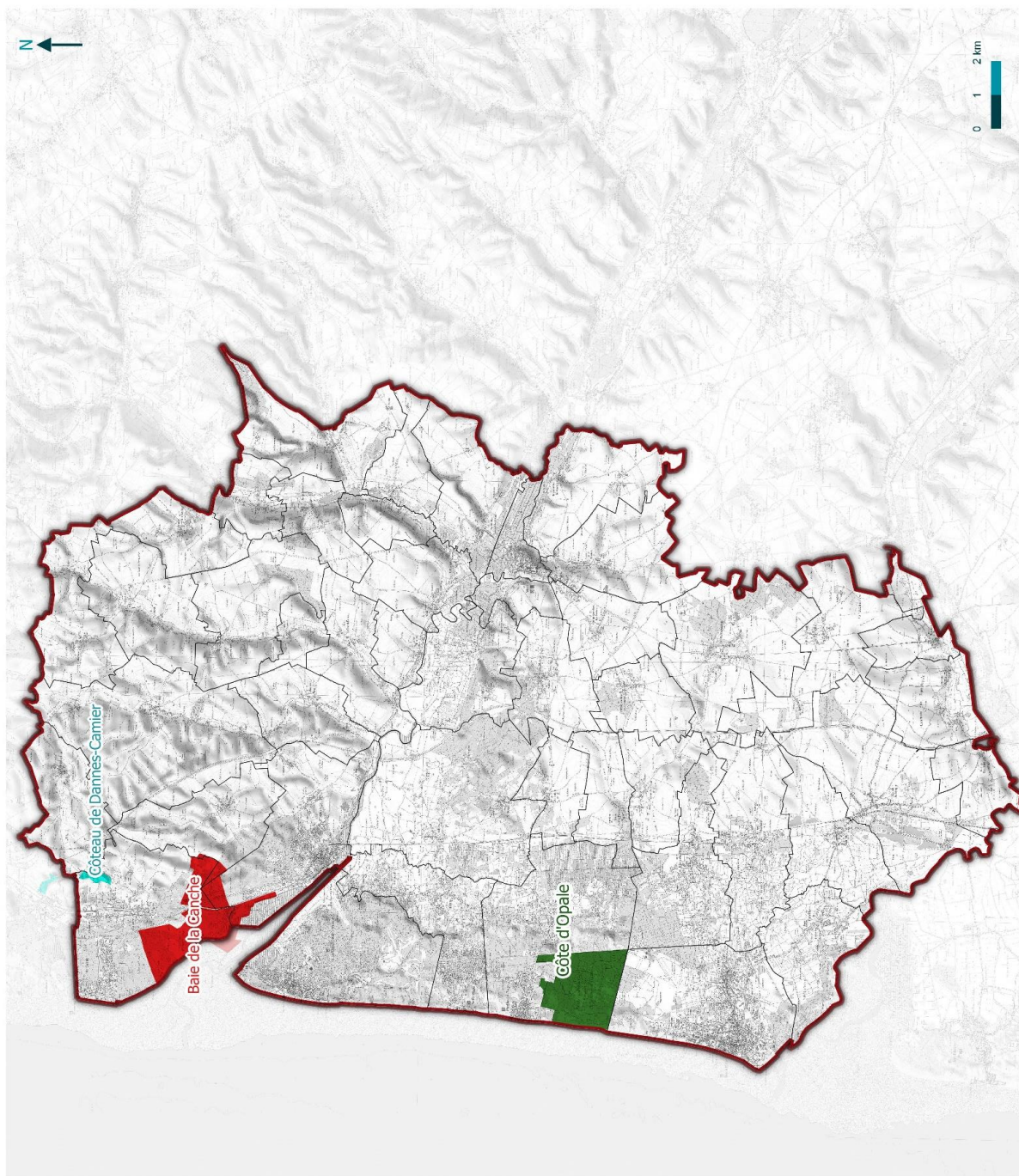
 Commune de la CA2BM

Zonages réglementaires

Arrêté préfectoral de protection de biotope

Réserve naturelle nationale

Réserve biologique de la Côte d'Opale



© CA2BM - Tous droits réservés - Sources : ©PPIGE (2014), ©BD IGN, ©DREAL HOF - Cartographie : Biotope, 2019-07-30T12:05:32

Cartographie identifiant les zonages réglementaires sur le territoire communautaire de la CA2BM – données produites lors du diagnostic PLUi-H de la CA2BM (BIOTOPE)

❖ Les zones Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Il constitue un réseau écologique européen cohérent formé par les zones de protection spéciale (ZPS) et les zones spéciales de conservation (ZSC). Dans les zones de ce réseau, les Etats membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés.

Sur le territoire français, la gestion des sites Natura 2000 se fait via la contractualisation sur la base du volontariat. Chaque propriétaire peut, s'il le souhaite, signer un contrat pour la gestion de parcelles incluses dans le périmètre Natura 2000. Ce contrat est soit passé directement avec l'Etat via l'animateur du site ou, en ce qui concerne les territoires agricoles, au travers de Mesures Agro-Environnementales Territorialisées (MAEt).

Les sites Natura 2000 sont de deux types :

- Les zones de protection spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux ». En application de la directive européenne concernant la conservation des oiseaux sauvages de 1979 (directive « Oiseaux »), les zones de protection spéciales (ZPS) ont pour objectif de protéger les habitats naturels permettant d'assurer la survie des oiseaux sauvages, rares ou menacés, ainsi que les aires de reproduction, de mue, d'hivernage et les relais de migration pour l'ensemble des espèces migratrices. Sur ces zones doivent être évitées la pollution, la détérioration d'habitats, les perturbations touchant les oiseaux.
- Les zones spéciales de conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats ». La directive européenne « Habitats, faune, flore » de 1992 vise à préserver la biodiversité par la conservation des habitats, par l'intermédiaire de l'Annexe I définissant une liste d'habitat d'intérêt communautaire, ainsi que la faune et la flore sauvage associées (Annexe II), sur le territoire de la communauté européenne, en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales et locales. Les espaces ainsi concernés sont regroupés en zones spéciales de conservation (ZSC).


On dénombre 3 zones Natura 2000 sur le territoire communal :

- Natura 2000 au titre de la Directive Habitat - Estuaire de la Canche, dunes picardes plaquées sur l'ancienne falaise, forêt d'Hardelot et falaise d'Equihen (FR3100480)
- Natura 2000 au titre de la Directive Habitat – Coteau de Dannes et de Camiers (FR3100483)
- Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux – Estuaire de la Canche (FR3110038)


Légende

Limites administrative

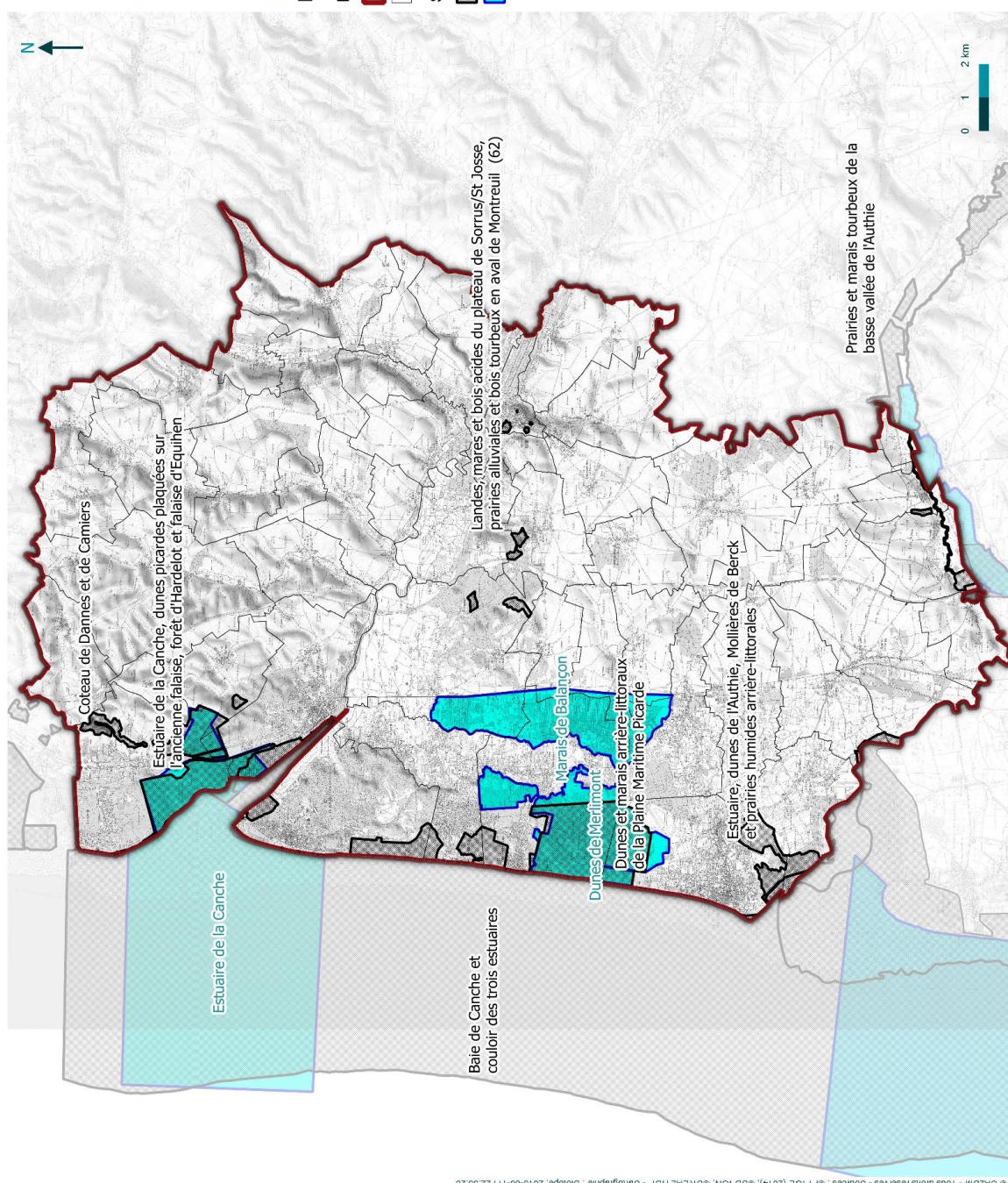
 Périmètre de la CA2BM

 Commune de la CA2BM

Sites Natura 2000

 Zone spéciale de conservation

 Zone de protection spéciale



© CA2BM - Tous droits réservés - Sources : ©PIGE (2014), ©BD IGN, ©DREAL HOF - Cartographie : Biotope, 2019-06-11T22:32:29

Cartographie identifiant les sites Natura 2000 sur le territoire communautaire de la CA2BM – données produites lors du diagnostic PLUi-H de la CA2BM (BIOTOPE)

Le site du projet n'est concerné par aucune ZNIEFF. A noter qu'il se situe en vis-à-vis avec la frange Ouest de la ZNIEFF « Coteau crayeux de Dannes et de Camiers », laquelle est localisée pour partie de l'autre côté de la voie ferrée. La séparation physique que constitue l'axe ferroviaire, fréquenté, ainsi que les bâtis existants voisins (établissement de santé, urbanisation à proximité immédiate) contribuent à démarquer le compartiment urbanisé de l'ensemble naturel-agricole.

De même le site du projet se situe en dehors de tout périmètre de réserve naturelle nationale, arrêté de protection de biotope. Enfin il n'est pas concerné par les zones Natura 2000. Eu égard à sa situation dans la trame urbanisée, le secteur ne concernant que des terrains en friches ne génère pas d'impact vis-à-vis de tout ensemble naturel.

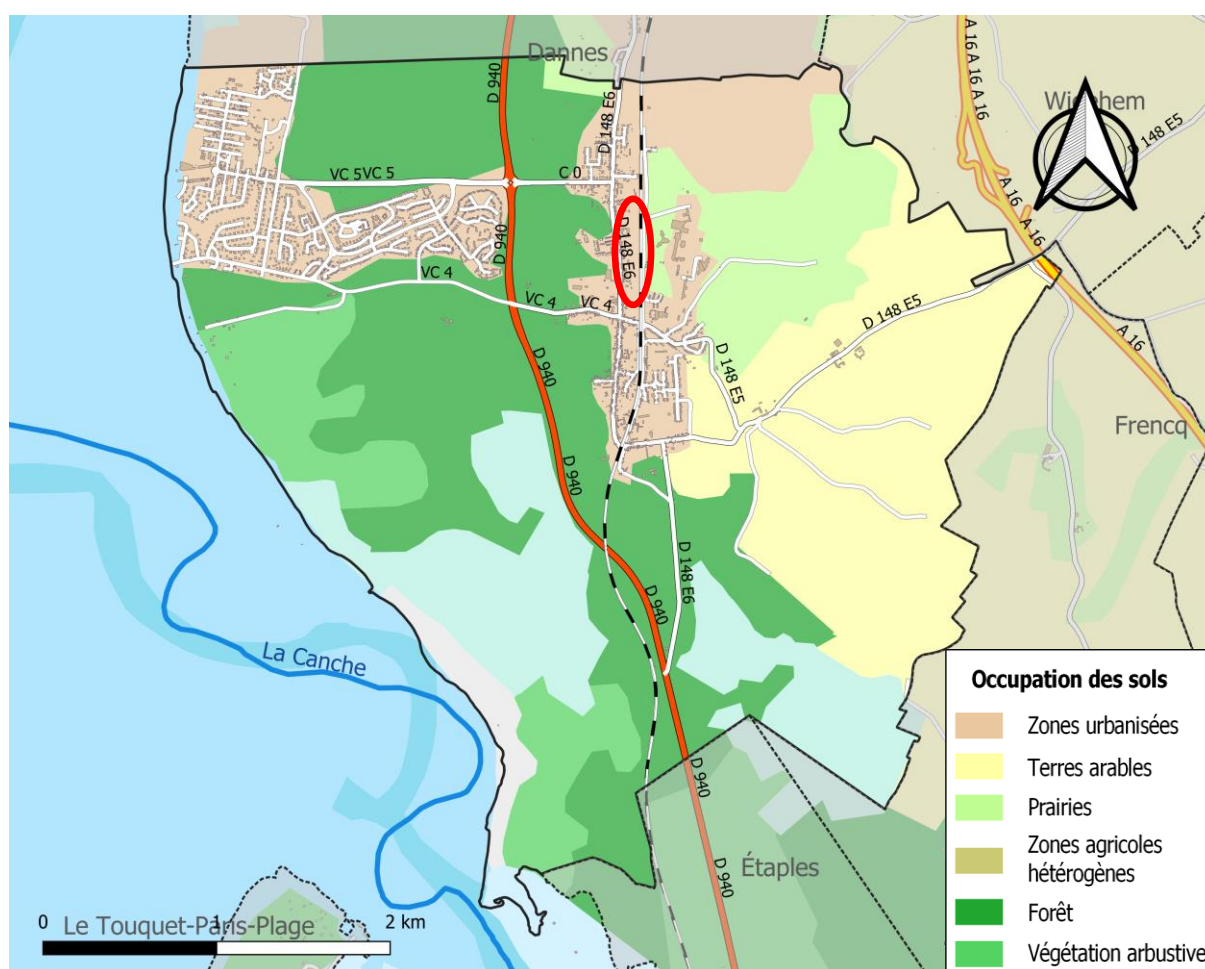
Le site du projet est situé dans le périmètre de la ZICO « Plateaux agricoles des environs de Frencq », cela étant et comme explicité en amont, le périmètre ZICO n'a valeur que d'inventaire et n'est pas opposable. Les zones Natura 2000 ont été déterminées sur le territoire communal, la présente ZICO n'a pas été reprise dans le réseau Natura 2000.

Compte tenu du contexte urbain, l'ensemble bâti de Camiers centre n'est pas impacté par un quelconque zonage d'inventaire ni réglementaire.

III. Impact sur le patrimoine naturel et les paysages

Le site retenu pour le projet constitue aujourd'hui un terrain en friche appartenant en majorité à la SNCF. Il se situe dans le large ensemble urbain de Camiers centre, imbriqué dans le centre-bourg. Sa localisation dans le tissu urbain de Camiers centre est clairement matérialisée par la voie ferrée qui marque les limites physiques du compartiment urbanisé, illustrant l'ensemble naturel-agricole en vis à vis.

Le site présente une profondeur d'environ 55m entre les fonds de jardins du tissu bâti mixte le long de l'axe principal traversant la commune et la voie ferrée. Le terrain est en friche, il n'est pas entretenu : apparaissant clairsemé par endroits, boisé sur la frange Sud. Certains éléments végétaux peuvent être exploités : le long de la voie ferrée, boisements au Sud du site. Toutefois le secteur ne présente pas d'élément à enjeu, eu égard à la thématique Espace Naturel Remarquable de la loi Littoral, puisqu'il est situé dans un îlot délaissé de la zone urbanisée de Camiers Centre.



Extrait de cartographie localisant le site du projet (périmètre rouge) sur le territoire, vis-à-vis de l'occupation des sols

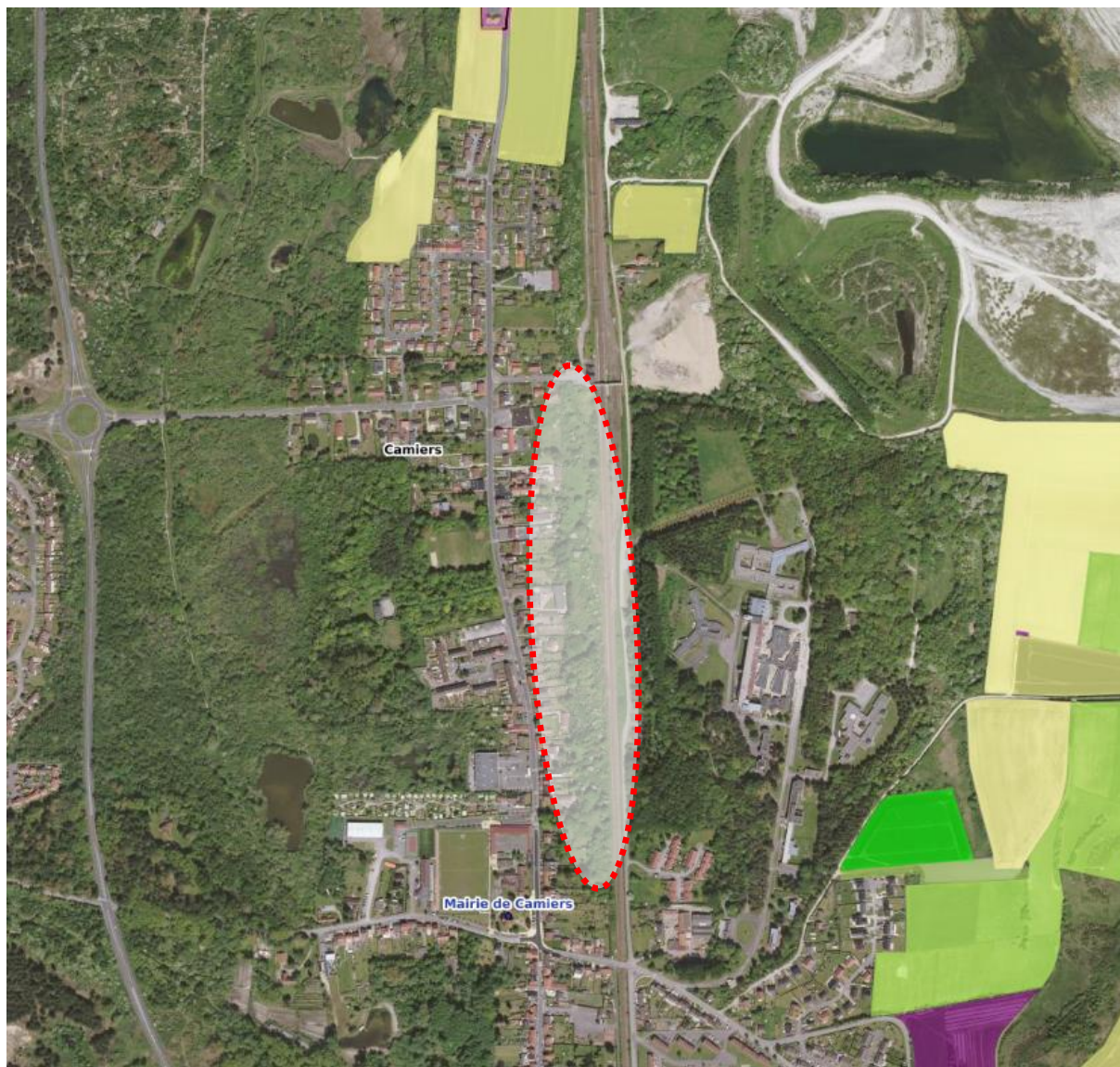
L'intérêt du projet est de pouvoir reconquérir cette friche urbaine située à l'interface des abords de la voie ferrée pour valoriser l'équipement de la gare ferroviaire, conforter le centre-bourg dans ce compartiment tout en assurant une transition plus appliquée sur le traitement paysager.

Finalement ce projet renouvelle la ville sur elle-même en exploitant un espace laissé en déshérence, et en conjuguant 3 objectifs d'utilité publique réelle pour le territoire.

IV. Impact sur l'agriculture

La commune de Camiers, en dehors de ses espaces urbanisés, est composée d'une majorité d'ensembles à dominante naturelle : boisements, espaces dunaires, prairies, zones humides. L'activité agricole existe néanmoins, le registre parcellaire graphique 2019 (données Géoportail) met en lumière la prédominance des ensembles cultivés sur la façade Est de la commune : blé tendre, orge, betterave. Les prairies permanentes apparaissent assez importantes sur le territoire.

Les secteurs cultivés sont situés hors des zones urbanisées, quelques ensembles mesurés apparaissent toutefois aux abords de l'entité Camiers Ville.



Extrait de cartographie (Géoportail) situant le site du projet (périmètre en pointillés rouges) vis-à-vis des terrains agricoles cultivés

Le site faisant l'objet du projet d'intérêt public, pour ce qui concerne le périmètre de l'opération projetée, est localisé dans un ensemble urbanisé. Bien que sur un secteur en friche non bâti, il se situe bien dans un compartiment urbain délimité par la voie ferroviaire. Les terrains appartiennent

majoritairement à la Société Nationale des Chemins de Fer, lesquels sont des réserves destinées à des projets d'intérêt général. Ils ne sont pas cultivés à des fins agricoles. L'impact sur l'activité agricole est donc nul puisqu'aucune terre cultivée n'est impactée.

V. Impact sur les risques et nuisances

Dans le cadre du projet, il est indispensable de prendre en compte les risques au vu de l'état actuel des connaissances du territoire.

La commune de Camiers, comme toute commune, est concernée par de multiples risques, toutes proportions gardées.

Au préalable, le territoire a fait l'objet de 10 arrêtés portant reconnaissance de catastrophe naturelle.

Arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles sur la commune



Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
62PREF19990231	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 6

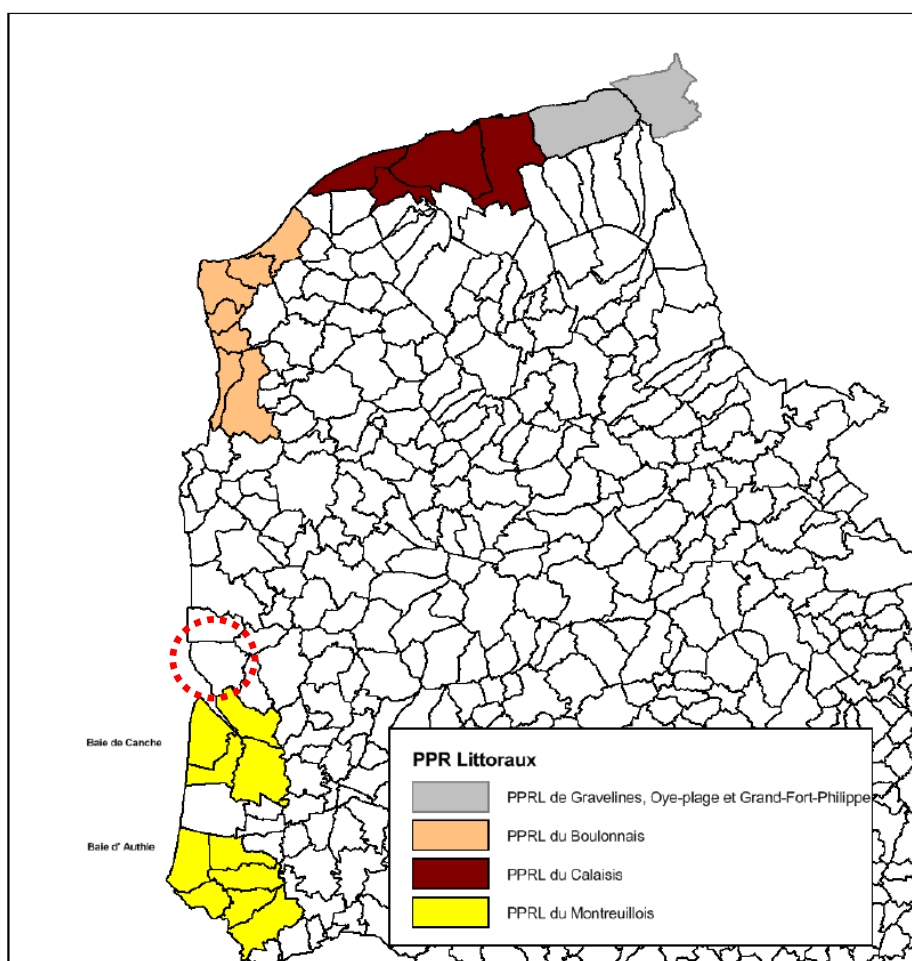
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
62PREF20130361	29/12/2012	30/12/2012	20/06/2013	27/06/2013
62PREF20130260	27/10/2012	29/10/2012	30/11/2012	06/12/2012
62PREF19980138	02/09/1998	03/09/1998	29/12/1998	13/01/1999
62PREF19950044	17/01/1995	05/02/1995	21/02/1995	24/02/1995
62PREF19940040	19/12/1993	02/01/1994	11/01/1994	15/01/1994
62PREF19880037	20/01/1988	25/02/1988	07/04/1988	21/04/1988

Inondations par remontées de nappe phréatique : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
62PREF20130203	27/10/2012	29/10/2012	29/07/2013	02/08/2013
62PREF20120002	05/12/2009	07/12/2009	30/01/2012	02/02/2012
62PREF20010069	01/12/2000	28/02/2001	29/08/2001	26/09/2001

La commune n'a pas été exposée à une catastrophe liée à la submersion marine.

Un Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels pour inondation par remontées de nappes naturelles avait été prescrit le 28/12/2000 sur la commune de Camiers (62DDTM20000014 - PPR – Camiers), néanmoins il n'a jusqu'à aujourd'hui jamais été approuvé. Ainsi il n'est pas opposable, il n'existe d'ailleurs pas de zonage réglementaire ni de règlement écrit.



Cartographie des plans de prévention des risques littoraux (PPRL) pour le département du Pas-de-Calais – Commune de Camiers identifiée par le périmètre en pointillés rouge

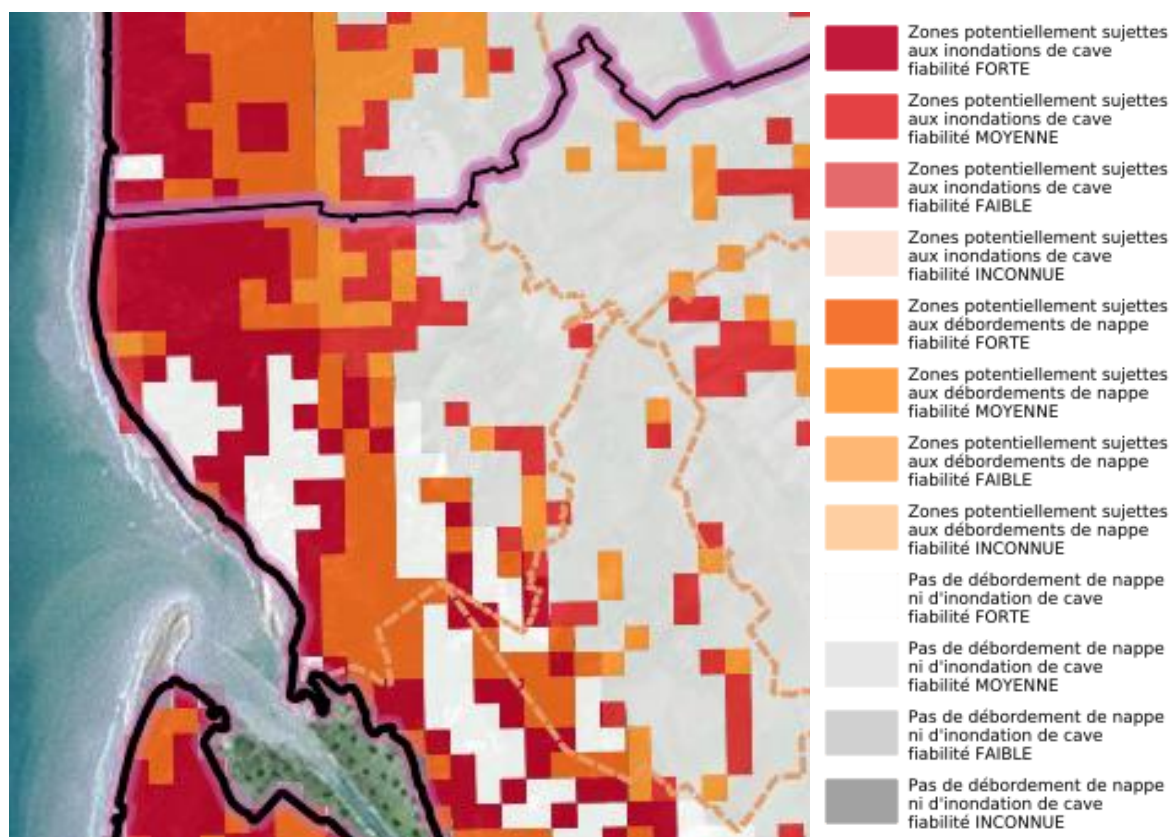
La commune de Camiers n'est pas couverte par un PPR littoral. Elle est exclue des zones d'aléas et d'enjeux du PPR du Montreuillois

Quant aux aléas liés aux remontées de nappes, ceux-ci sont présents sur une grande partie du territoire et notamment sur toute la frange Ouest et le centre de la commune. Les zones potentiellement sujettes aux inondations présentent des niveaux de fiabilité variés (fort à faible). Cela ne signifie pas qu'il s'agit d'un risque avéré, mais d'un aléa à prendre en compte dans l'aménagement du territoire (au document d'urbanisme notamment). L'extrait cartographique ci-dessous, extrait du site www.georisques.gouv.fr illustre la présence de ces zones sensibles mais ne permet pas d'identifier précisément ces secteurs. Le site de l'opération future semble a priori concerné par l'aléa. La prise en compte de cet aléa via des mesures de précaution peut être appliquée par différents moyens. Il s'agit de la même démarche pour l'ensemble des aléas identifiés sur le territoire.

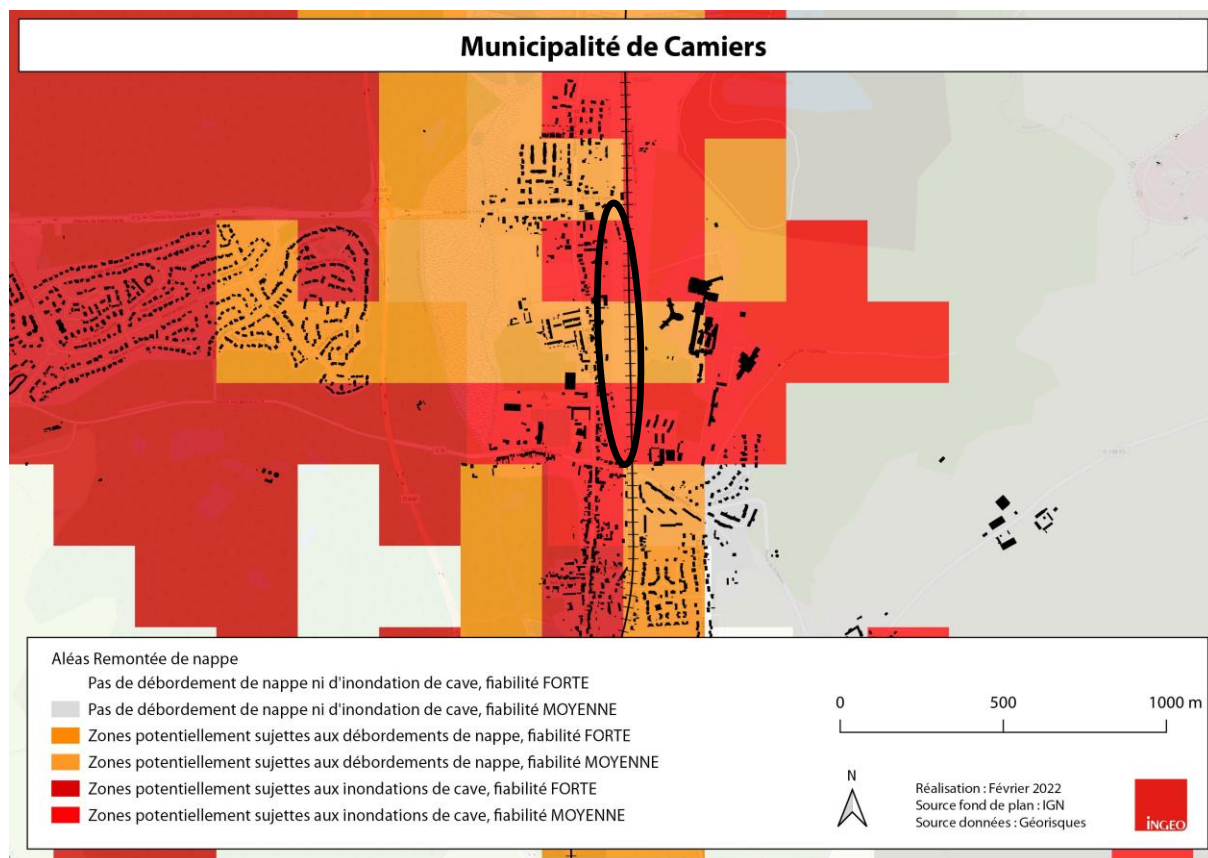
Le PGRI approuvé en novembre 2015 aborde la thématique ressource en eau. Plusieurs dispositions sont à prendre en compte :

- Disposition 12 : mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales dans les nouveaux projets d'aménagement urbain

- Disposition 13 : favoriser le maintien des éléments du paysage participant à la maîtrise du ruissellement et de l'érosion, et mettre en œuvre des programmes d'action adaptés dans les zones à risque

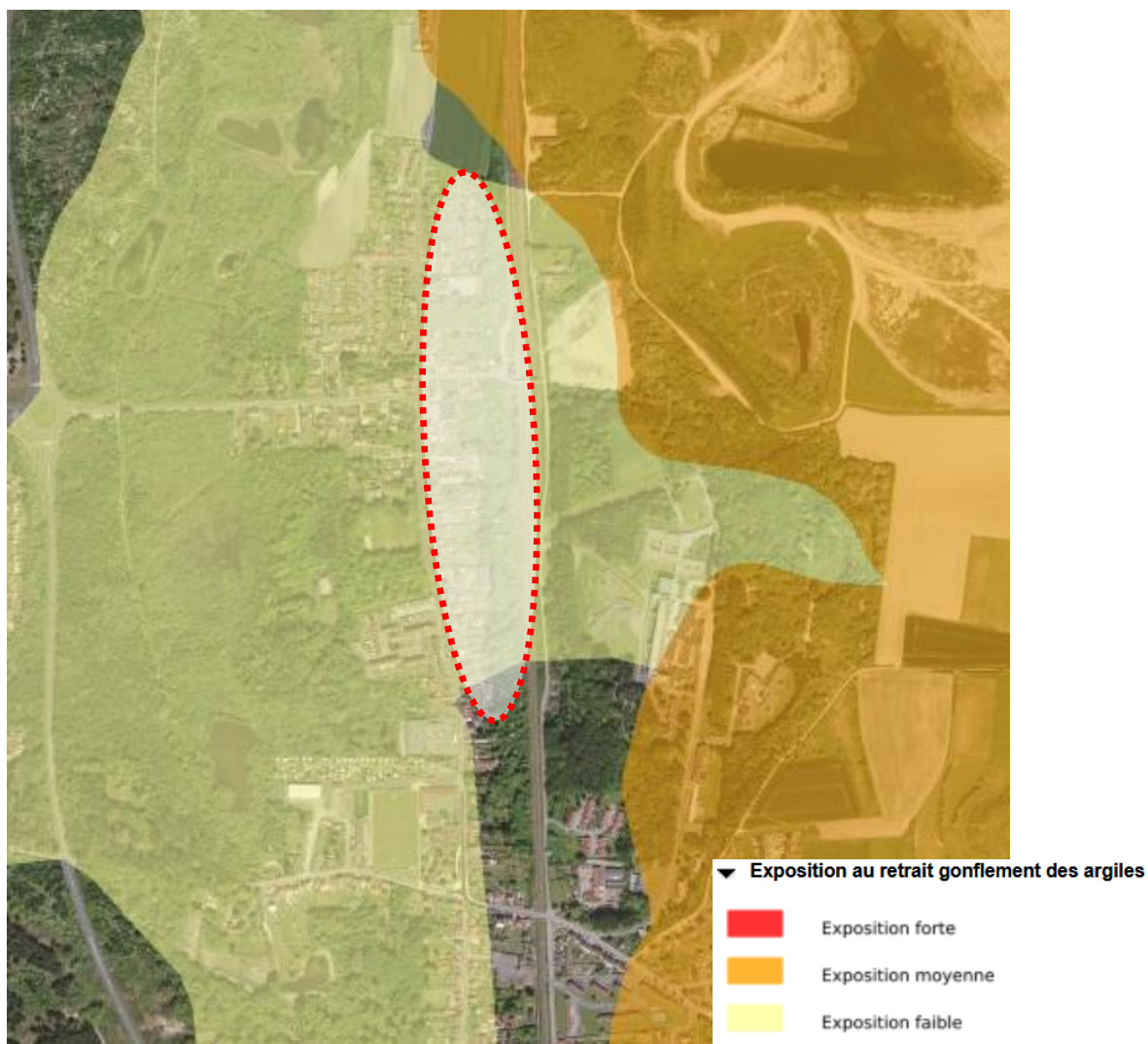


Extrait de cartographie (Géorisques) illustrant l'aléa remontée de nappe sur le territoire communal



Cartographie situant le site du projet (périmètre en noir) vis-à-vis de l'aléa remontée de nappe

Relativement à l'aléa retrait-gonflement des argiles, le site du projet apparaît exposé à un niveau faible. Ce niveau d'exposition justifiera la mise en place de mesures de recommandations ou de précaution pour prendre en compte l'aléa.



Extrait de cartographie (Géorisques) situant le site du projet (périmètre en pointillés rouges) vis-à-vis de l'aléa retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est exposé à une sismicité très faible. Bien que ce risque soit minime, il méritera d'être pris en compte dans l'aménagement via des recommandations dans les règles constructives.

Globalement, les risques recensés sur la ville sont les suivants : remontée de nappes, mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles, sismicité très faible.

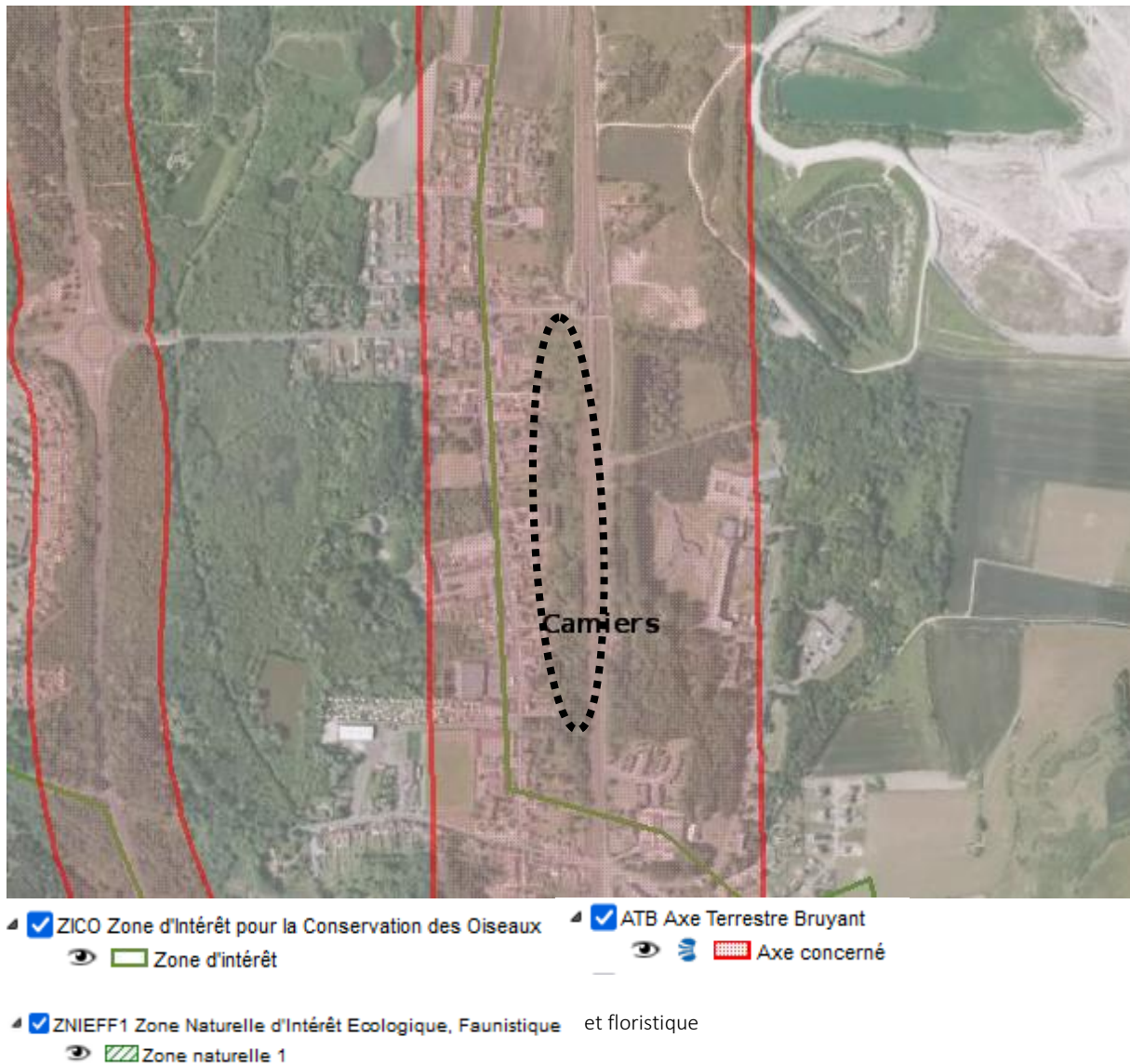
Le secteur du projet n'est pas concerné par un quelconque risque localisé ni avéré, il n'y a donc pas de mise en place d'une mesure de prévention. Les aléas globaux et généraux, tels que remontées de nappes, concernent l'ensemble des territoires et font généralement l'objet de préconisations, d'autant qu'il s'agit d'aléas faibles ou de la présence d'un potentiel risque.

Il reste à noter que le Maire dispose de son pouvoir de police au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme dans le cadre notamment du principe de précaution (sécurité publique en l'occurrence).

En outre, le site du projet est localisé sur les franges d'une voie ferrée, laquelle est identifiée en tant qu'axe terrestre bruyant (ATB) au titre des Informations et Obligations Diverses (IOD). Le tronçon de départ est Boulogne est le tronçon d'arrivée est le Département de la Somme. Le classement de cette

voie ferrée en tant qu'infrastructure générant une nuisance sonore est de catégorie 2, il génère une bande tampon de 250m de part et d'autre de l'axe médian où un isolement acoustique minimum doit être prévu.

Le site est pleinement localisé dans cette bande de 250m, l'extrait de cartographie ci-dessous illustre la localisation du site. L'aménagement du futur quartier consistant en des constructions, celles-ci devront être pourvues d'un isolement acoustique adapté en conséquence. De plus, un travail sur le traitement paysager sera recherché aux abords la voie ferrée pour davantage de confort pour les futurs habitants.



Extrait de cartographie (Préfecture Pas-de-Calais – <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr>) indiquant les Informations et Obligations Diverses (IOD) aux abords du site du projet (périmètre en pointillés noirs)

Le site est concerné immédiatement, à proximité immédiate, de servitudes d'utilité publique :

- Servitude T1 chemin de fer relative aux voies ferrées. Etant donné la localisation du site aux abords de la voie ferrée, une servitude d'utilité publique concerne les chemins de fers, immédiatement voisins au site. La servitude T1 concerne les propriétés riveraines des chemins de fer.

Dans ce cadre, la fiche élaborée par la DREAL indique que la servitude impose :

- interdiction de procéder à l'édification de toute construction, autre qu'un mur de clôture, dans une distance de deux mètres d'un chemin de fer (Art. 5 de la Loi du 15 juillet 1845),
- interdiction de pratiquer, sans autorisation préalable, des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale d'un remblai de chemin de fer de plus de trois mètres, largeur mesurée à partir du pied du talus (Art. 6 de la Loi du 15 juillet 1845),
- interdiction d'établir des couvertures en chaume, des meules de paille, de foin, et tout autre dépôt de matières inflammables, à une distance de moins de vingt mètres d'un chemin de fer desservi par des machines à feu, largeur mesurée à partir du pied du talus (Art. 7 de la Loi du 15 juillet 1845),
- interdiction de déposer, sans autorisation préfectorale préalable, des pierres ou des objets non inflammables à moins de cinq mètres d'un chemin de fer (Art. 8 de la Loi du 15 juillet 1845),
- servitudes de visibilité au croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée (Art. 6 du Décret-loi du 30 octobre 1935 et Art. R. 114-6 du code de la voirie routière), servitudes définies par un plan de dégagement établi par l'autorité gestionnaire de la voie publique et pouvant comporter, suivant le cas conformément à l'Article 2 du Décret) :
 - l'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement précité,
 - l'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement.

- Servitude PT2 de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles. Le site est à peine concerné par cette servitude, celle-ci couvre superficiellement la frange Nord du futur secteur (au niveau du pôle gare).

Dans le cadre de la fiche élaborée par MEDDTL, la servitude a pour conséquence :

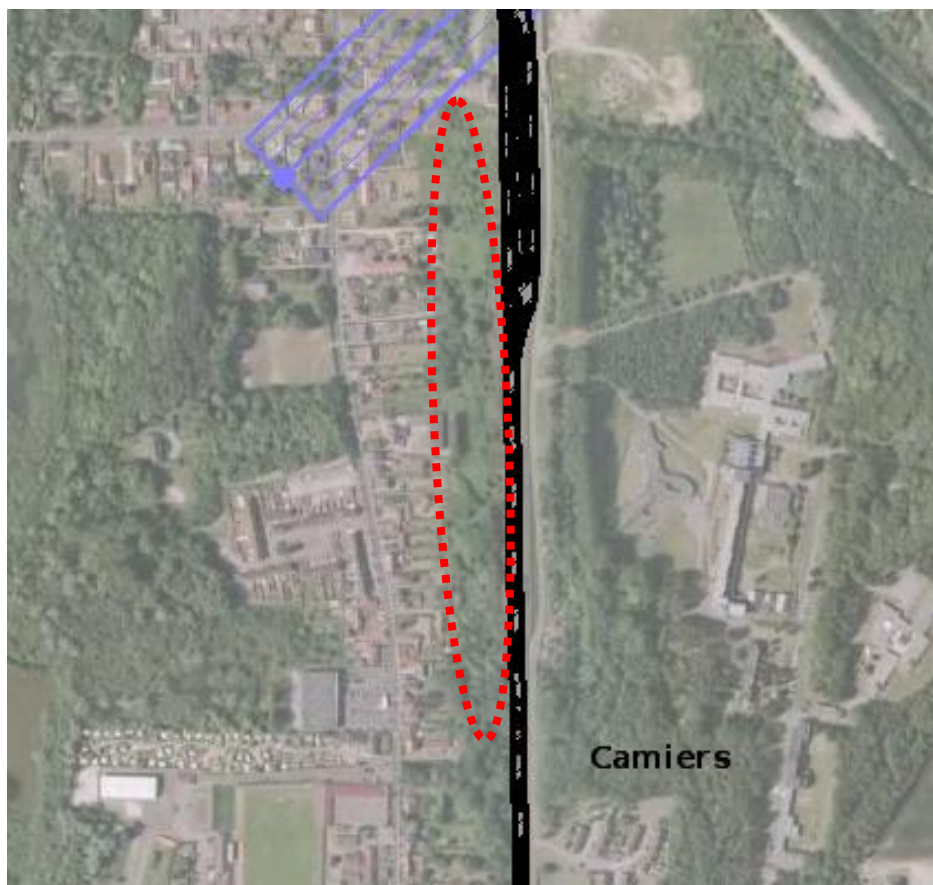
- l'obligation, **dans toutes ces zones**, pour les propriétaires de procéder si nécessaire à la suppression ou la modification de bâtiments constituant des immeubles par nature en application des articles 518 et 519 du code civil. A défaut d'accord amiable, l'administration pourra procéder à l'expropriation de ces immeubles;

- l'interdiction, **dans toutes ces zones**, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède les cotes fixées par le décret de servitudes sans autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre;

- l'interdiction, **dans la zone primaire de dégagement** :

- d'une station de sécurité aéronautique ou d'un centre radiogoniométrique, de créer ou de conserver tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquides de toute nature pouvant perturber le fonctionnement de cette installation ou de cette station;
- d'une station de sécurité aéronautique, de créer ou de conserver des excavations artificielles pouvant perturber le fonctionnement de cette station.

- l'interdiction, **dans la zone spéciale de dégagement**, de créer des constructions ou des obstacles situés au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission et de réception, sans cependant que la limitation de hauteur imposée à une construction puisse être inférieure à 25 mètres.



- 4 ☒ T1 Chemin de fer
 - 👁 // Tracé de voie
 - 👁 [hatched] Zone de protection
- 4 ☒ PT2 Protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
 - 👁 ◆ Emetteur ou récepteur
 - 👁 [hatched] Centre d'émission ou réception
 - 👁 Zones
 - [hatched] Zone spéciale de dégagement
 - [hatched] Zone primaire
 - [hatched] Zone secondaire
 - [hatched] Secteur de dégagement

Extrait de cartographie (Préfecture Pas-de-Calais – <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr>) indiquant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) aux abords du site du projet (périmètre en pointillés rouges)

5^{EME} PARTIE. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CAMIERS

Dans l'optique de permettre l'aboutissement du projet, le document d'urbanisme communal doit faire l'objet d'une mise en compatibilité avec le projet d'intérêt général pour plusieurs pièces opposables. La mise en compatibilité de ces pièces du PLU rendra alors, suite à l'approbation de la procédure, conforme le projet vis-à-vis du PLU.

Les pièces mises en compatibilité sont les suivantes :

- Le plan de zonage : reclassement d'une partie de la zone 2AUa pour permettre la réalisation du projet, impliquant un reclassement 1AU et un reclassement N.
- Le règlement écrit : adaptation dispositions réglementaires inhérentes à la zone objet de l'évolution
- L'OAP : définition des principes d'aménagement ajustés pour le site de la zone à urbaniser

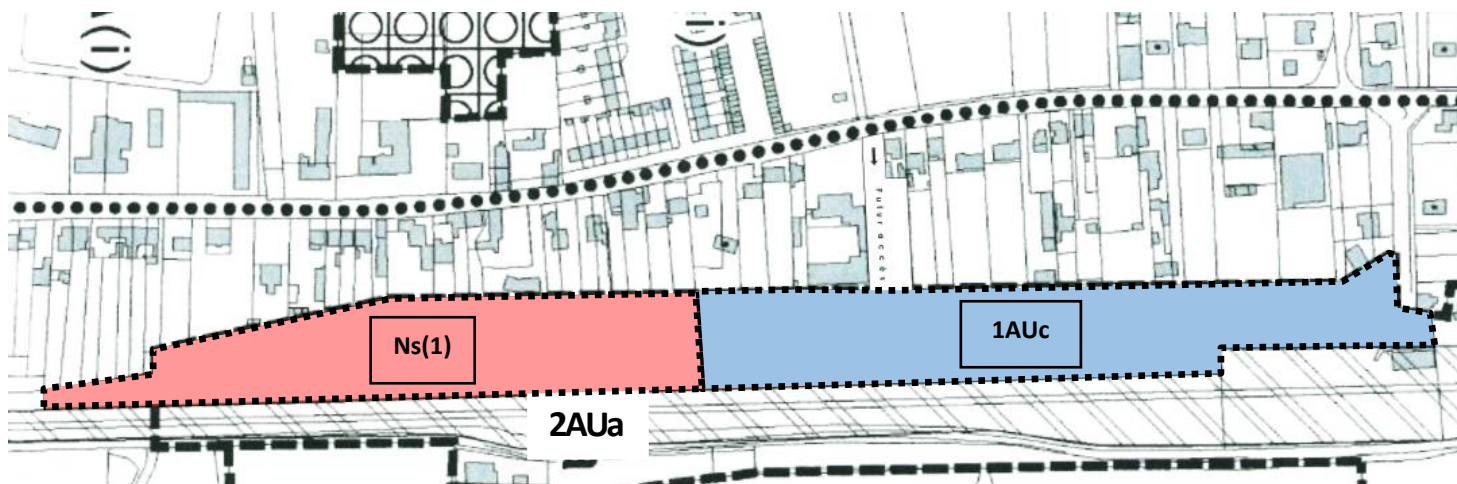
I. Evolution du plan de zonage

Le projet de territoire se réalise sur une portion de l'actuelle zone 2AUa, celle-ci est donc reclassée en partie.

Le projet tel que défini plus en amont détermine une zone d'urbanisation en complément du centre-bourg et un secteur récréatif et partagé pour les zones de jardins familiaux et le secteur naturel à revaloriser.

Afin de respecter la cohérence du projet, le reclassement de la zone de projet s'effectuera comme suit :

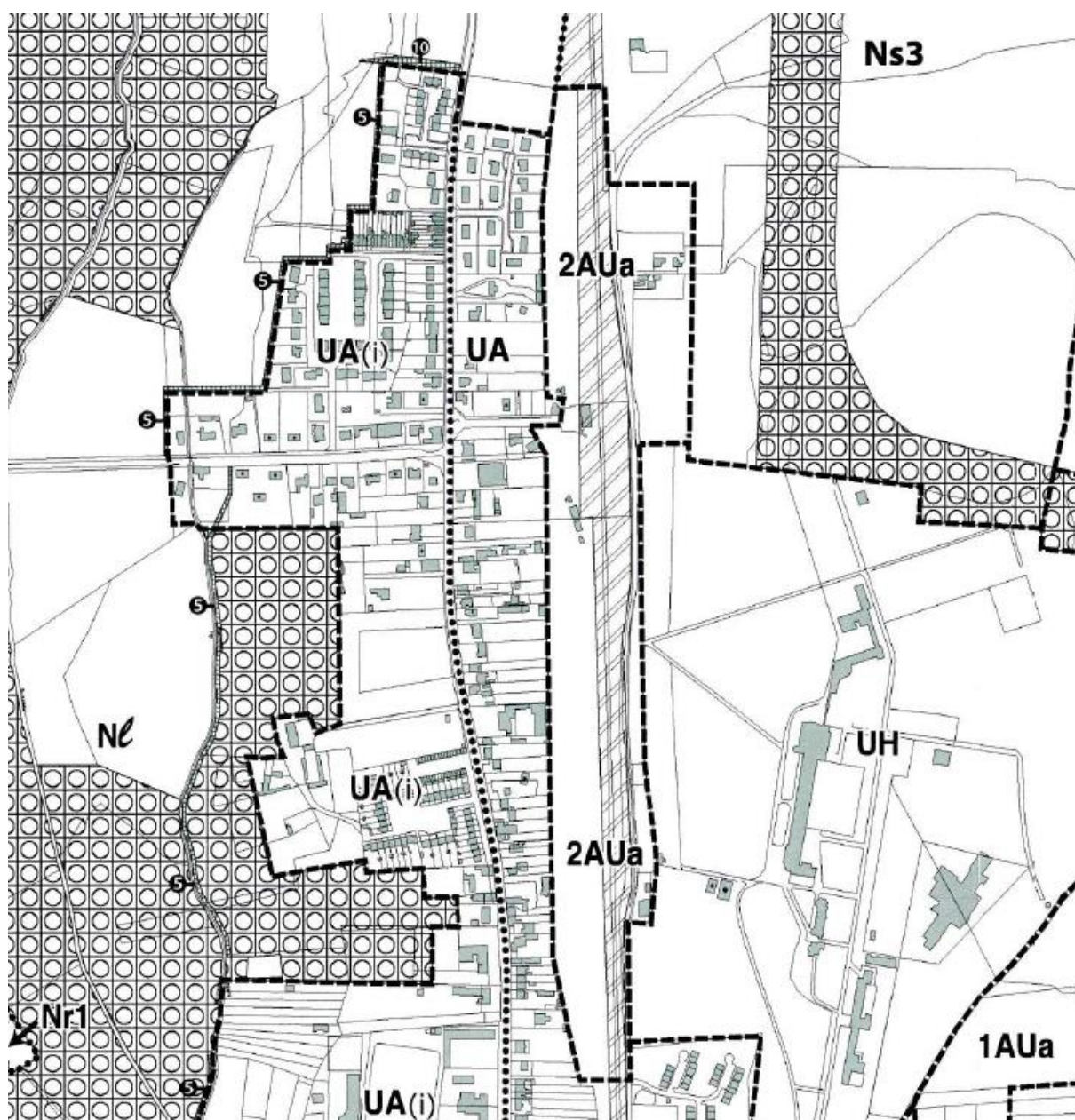
- Le secteur du projet d'urbanisation est reclassé en zone 1AU (à urbaniser à court terme), permettant la réalisation du projet dans l'immédiat. Un indice est attribué afin de distinguer cette zone de projet de chacune des zones à urbaniser spécifiques déjà existantes. Pour ce secteur d'aménagement en question, cette zone à urbaniser est indiquée 1AUc.
- Le secteur récréatif des jardins familiaux et zones naturelles à valoriser est à reclasser en zone Ns(1), laquelle existe déjà au document actuel comme zone naturelle récréative et de loisirs, afin d'admettre les aménagements et usages du sol adaptés à ce secteur, notamment pour son exploitation, son entretien et sa valorisation.



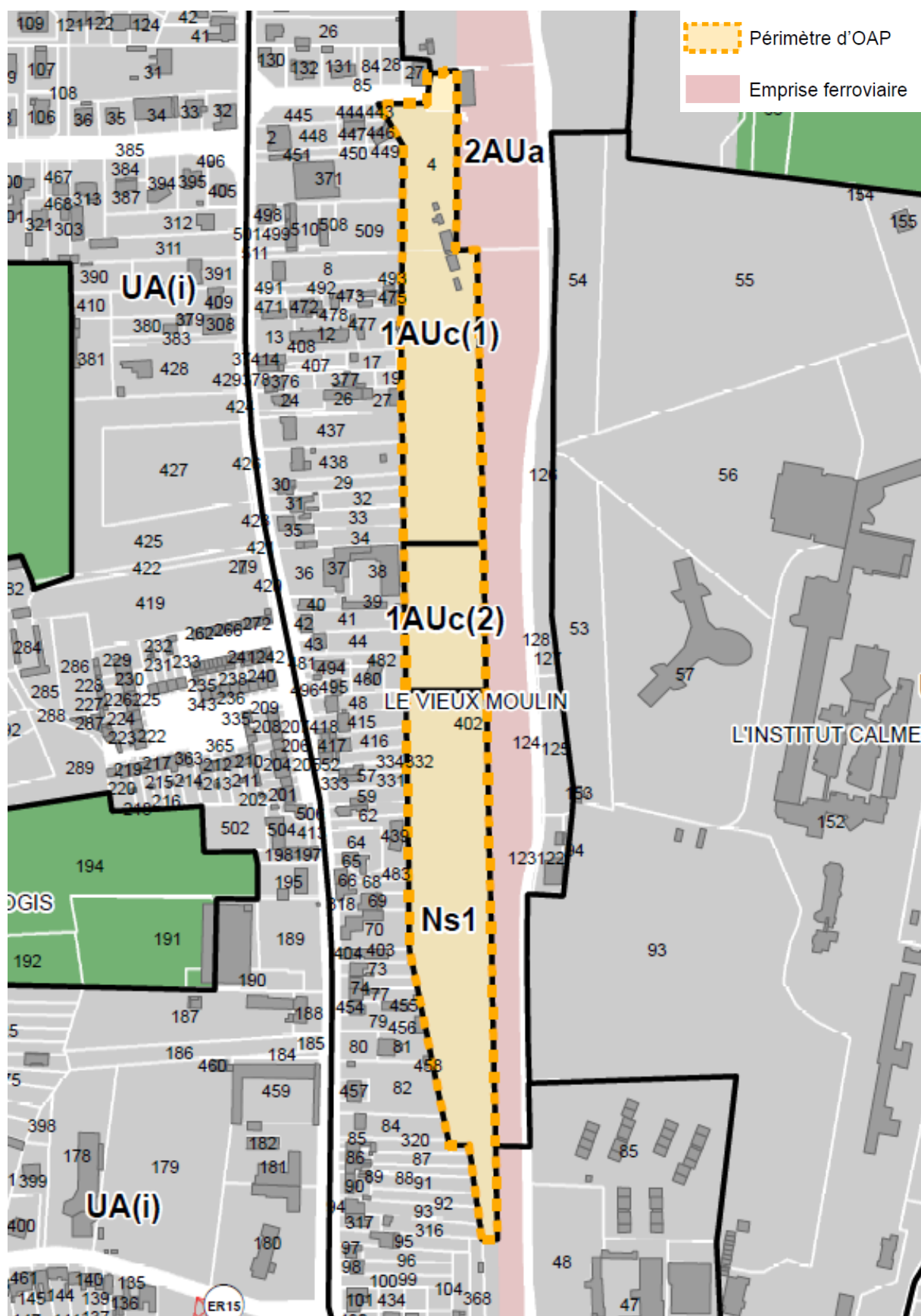
Extrait de cartographie zoomant sur le site à aménager, identifiant les secteurs à urbaniser (1AUc) et les secteurs naturels et de jardins familiaux (Ns(1))

Illustration de la répartition du projet sur le site et du reclassement de la zone inhérent à la vocation. Considérant l'aménagement futur de la zone 1AUc, et pour retranscrire le schéma d'orientation d'aménagement et de programmation, sont distingués 2 sous-secteurs permettant de localiser les opérations internes par destination :

- Sous-secteur 1AUc(1) : reprend le secteur d'aménagement où l'opération se concrétisera. Il s'agira d'une zone à urbaniser mixte, dont la vocation principale est l'habitat.
- Sous-secteur 1AUc(2) : une partie de la zone à urbaniser est identifiée exclusivement pour les équipements et espaces publics. Il n'y a donc pas de vocation d'habitat sur cette sous-zone, afin de garantir cet espace comme dédié à une utilité générale.



Zonage avant mise en compatibilité



Zonage après mise en compatibilité

II. Evolution du règlement écrit

Dans le cadre de l'évolution du plan de zonage, le règlement écrit fait l'objet d'ajustements afin d'être adapté au projet de zone.

Le règlement de zone 1AU est complété d'un chapitre relatif à la zone 1AUc pour prévoir les dispositions nouvelles rattachées à la zone d'urbanisation future.

Ci-après, le règlement spécifique à la zone 1AUc est décliné.

Règlement de la zone 1AUc

I-VOCATION PRINCIPALE

La zone 1AUc régit la zone du terrain SNCF et les fonds de jardins de la rue du Vieux Moulin. Certains fonds de jardin ne sont pas inclus dans le projet. Pour autant, certains propriétaires pourraient d'ici quelques années détacher des terrains à bâtir.

Afin de conserver une harmonie dans la réalisation du lotissement, il est demandé, si cela est possible, que les nouvelles constructions dont l'accès est réalisé depuis la voirie interne du lotissement respectent les règles de la zone 1AUc du PLU.

La réalisation de l'opération en zone 1AUc(1) n'est pas phasée, elle est conditionnée au dépôt et à la validation d'une autorisation d'urbanisme portant sur l'ensemble de l'opération (cf : orientations d'aménagement et de programmation). Cette obligation a pour objectif de réaliser une opération d'ensemble cohérente.

II-DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET PERIMETRE DE PROTECTION

La zone 1AUc est composée de 2 sous-secteurs :

- 1AUc(1) : ce sous-secteur est à vocation mixte, principalement dédié à l'habitat. Il accueillera l'ensemble des constructions d'habitation, les activités économiques et équipements admis.
- 1AUc(2) : ce sous-secteur est exclusivement à vocation d'équipement et d'espace public. Y sont exclues toute construction d'habitation et activité économique.

III-RAPPEL ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est vivement conseillé de se reporter au Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

1- Classement sonore des infrastructures et transports terrestres

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie ferrée Longueau – Boulogne Ville, les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, ces décrets d'application et arrêtés, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

2- Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 8 mars 2010, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installations ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de

région (Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie du Nord Pas De Calais, Ferme Saint Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme saint Sauveur, Avenue du Bois , 59650 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes.

Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

ARTICLE 1AUc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

La création d'établissements à usage d'activité industrielle

La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

La création de nouveaux terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les puits et forages

Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules ou caravanes désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.

Les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting et toute activité occasionnant des nuisances sonores.

Les bâtiments annexes à l'habitation de plus de 10m² de surface de plancher.

Les brise-vues.

Les groupes de garages individuels.

Les garages individuels détachés de la construction principale.

ARTICLE 1AUc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

L'aménagement de la zone 1AUc est conditionné au dépôt et à la validation d'une autorisation d'urbanisme portant sur la zone.

En sous-secteur 1AUc(1), sont uniquement autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les chalets de jardin, dans la limite de 10m² de surface de plancher
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les activités de commerce et de service de proximité à la condition qu'ils n'occasionnent aucune nuisance sonore, olfactive ni visuelle (exemple : coiffeur, boulangerie, activité libérale...)
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les clôtures.

En sous-secteur 1AUc(2), sont uniquement autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Le règlement de la zone 1AUc précise en chapeau de zone l'identité de la zone et les conditions de réalisation, particulièrement la partie à aménager à vocation habitat. Les deux sous-secteurs sont bien déclinés afin de permettre la compréhension de la lecture.

Le contenu du règlement permet de bien distinguer la vocation de chaque sous-zone 1AUc à l'article 2 qui affiche leur spécificité :

- 1AUc(1) : secteur à urbaniser mixte, lequel sera à vocation principale d'habitat dans les faits. Ce nouveau quartier souhaite notamment accueillir des commerces de proximité et permettre le déploiement de petites économies en complément logique du centre-bourg.
- 1AUc(2) : secteur strictement dédié aux équipements et espaces publics

Règlement de la zone 1AUc

ARTICLE 1AUc 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCES

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'accès à la zone 1AUc est réalisé uniquement depuis le 80 rue du Vieux Moulin jusqu'à la rue de la Gare.

Une seule entrée charretière d'une largeur maximale de 4m par logement est autorisée sur la voie desservant la construction, qui est obligatoirement à usage d'habitation.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Les dimensions, formes et caractéristiques techniques devront prendre en compte le règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie ainsi que l'avis des gestionnaires.

ARTICLE 1AUc 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

b) Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

c) Eaux pluviales

Les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive et dans l'emprise du terrain, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

L'infiltration des eaux pluviales devra obligatoirement se réaliser à la parcelle.

ARTICLE 1AUc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Les dispositions relatives à la desserte et aux réseaux demeurent génériques, toutefois certaines spécificités sont remarquées comme « L'accès à la zone 1AUc est réalisé uniquement depuis le 80 rue du Vieux Moulin jusqu'à la rue de la Gare », identifiant le secteur où sera obligée l'entrée dans le nouveau quartier.

En outre, Les principes de gestion des risques et environnementaux (infiltration des eaux pluviales à la parcelle, réseau collectif...).

Règlement de la zone 1AUc

ARTICLE 1AUc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En sous-secteur 1AUc(1) :

Les constructions principales, les garages et les carports doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport aux voies, pour permettre le stationnement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension, de construction de carport, de construction de garage, ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction nouvelle ne pourra être édifiée avec un recul inférieur au recul du bâtiment existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 10m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul maximum de 20 m, qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

En sous-secteur 1AUc(2) :

Non règlementé

ARTICLE 1AUc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

En sous-secteur 1AUc(1) :

1 - Sur la limite séparative du fond du terrain, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur cette limite ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe 1 doit être telle que : la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).

2 – Sur toute la longueur des autres limites séparatives, la distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3m. Elle est ramenée à 1 m pour les annexes d'une hauteur maximale de 2,5 m au faîtage.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

En sous-secteur 1AUc(2) :

Non règlementé

2 - IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

En sous-secteur 1AUc(1) :

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives :

- a) lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment en bon état, déjà contigu à la limite séparative et dans la limite du bâti existant.
- b) lorsqu'il s'agit d'un carport non fermé dont la hauteur n'excède pas 3,0 m au droit de la limite séparative et dans la limite du bâti existant.
- c) lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins.

En sous-secteur 1AUc(2) :

Non règlementé

ARTICLE 1AUc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Sans objet.

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En sous-secteur 1AUc(1) :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation et leurs annexes
- 60% de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activité et leurs annexes.

En sous-secteur 1AUc(2) :

Non règlementé

ARTICLE 1AUc10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En sous-secteur 1AUc(1) :

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+C ou R+2), sans pouvoir dépasser les 10m au faîtage.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 m au faîtage.

En sous-secteur 1AUc(2) :

Non règlementé

Les dispositions relatives aux implantations et à la volumétrie sont déterminées au règlement, lequel précise donc les règles : implantation en retrait, sur limite séparative ou marge d'isolement, retrait par rapport à la voie ferrée, 2 niveaux sur rez-de-chaussée...

La volonté est de cadrer suffisamment le futur quartier qui sera en lien avec le centre-bourg de Camiers, et de créer aussi une harmonie dans la future zone. La densité est ainsi mesurée.

Le sous-secteur 1AUc(2) n'est pas règlementé en terme de volumétrie et d'implantation étant donné sa vocation.

Des emprises au sol sont déterminées au titre de surfaces maximale d'imperméabilisation, se distinguant selon l'usage habitat ou activité des constructions. L'objectif est de maîtriser l'impact des constructions sur les terrains, il existe effectivement un intérêt paysager sur cette frange urbaine, laquelle doit être davantage prise en considération. Au-delà de cet aspect paysager, ce sont aussi les aspects risques et aspects naturels qui influencent ce « nouvel » aménagement qui amène plus de végétal sur les parcelles.

Règlement de la zone 1AUc

ARTICLE 1AUc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions annexes tel que carport et chalet de jardin peuvent être construits en matériaux différents de ceux de la construction principale. De même, les vérandas, verrières et piscines peuvent bénéficier d'un traitement architectural (matériaux, teinte...) différent.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),...

- l'emploi de moyens de fortune pour les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, ...

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture).

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Constructions à usage d'habitation

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la

construction principale. Les dispositifs et matériaux liés aux économies d'énergie, différents de ceux composant la façade, sont admis sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et l'environnement proche.

Les constructions d'esprit traditionnel

Les toitures doivent comporter au moins deux versants. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées à concurrence de 30% de la surface totale couverte.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, la couleur et l'appareillage de la tuile rouge ou de l'ardoise. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Les murs extérieurs pourront être construits en briques apparentes ou en tout autre matériau d'aspect et de teinte rigoureusement identique.

Les constructions d'architecture contemporaine

Utilisant principalement le verre, l'acier, l'aluminium, le bois et le béton ou tout autre matériau d'aspect et de teinte rigoureusement identique, elles devront transférer les prescriptions indiquées ci-dessus en respectant absolument les caractéristiques de volumes et de couleurs.

Il sera recherché l'intégration de la construction dans ses abords non bâtis et espaces végétalisés traités en jardin.

Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour les constructions d'architecture contemporaine.

b) Constructions annexes

Les murs et toitures des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes peuvent être construites en bois et/ou comporter des toits plats.

c) Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. Elles doivent être établies et entretenues de manière à garantir une visibilité maximale depuis la voie publique.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Les clôtures en plaque pleine de couleur grise, badigeonnée ou non, de plus de 20 cm de hauteur sont interdites.

La hauteur des clôtures protégeant la voie ferrée ne peut être supérieure à 2,50m.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 0,80 m sont autorisées mais uniquement si elles sont réalisées par des végétaux issus de la liste des essences locales annexée au PLU. Les résineux sont interdits.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation.

Sur la limite séparative du fond du terrain, la clôture sera impérativement masquée par une haie végétale constituée d'arbres et arbustes de la liste d'essences locales annexée au PLU. Les résineux sont interdits.

d) Citernes, postes électriques et garages

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

ARTICLE 1Auc 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT

GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum deux places de stationnement extérieur par logement, hors garage. Pour les habitations individuelles, les deux places de stationnement devront être implantées à l'intérieur de la propriété.

Ces dispositions aussi s'appliquent dans le cas de reconstruction à l'identique et dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services, pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

- Il est exigé à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opération groupées.

ARTICLE 1AUc 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies doivent respecter les hauteurs définies à l'article 1AUc 11.

Doivent être plantés deux arbres de haute tige pour 150m² de terrain.

Le nombre d'arbres déterminé à l'alinéa précédent doit être réparti de la manière suivante :

A minima, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m².

A minima, les espaces libres de toute construction, hors circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts, ...) et comporter au minimum un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres.

Le nombre d'arbres restant doit être réparti sur le terrain.

Les opérations d'aménagement de plus de 5000 m² doivent comporter au moins 5% d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques et d'un seul tenant.

Ces espaces communs de détente doivent être réalisés en dehors des espaces dévolus à la circulation, aux aires de service ou de stationnement ainsi qu'aux marges de recul imposées à l'article 6. En aucun cas ces espaces communs de détente ne pourront se situer entre la façade des constructions et la voirie de desserte.

Une végétation dense séparant les fonds de jardin de la clôture de la voie ferrée doit être implantée de manière à créer une zone tampon.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

Le règlement détaille les règles relatives aux aspects, sans distinction de sous-secteur. La distinction s'opère toutefois en fonction de l'usage de la construction, permettant d'adapter les dispositions aux futurs aménagements en place.

Le règlement de la zone 1AUc permet de ne pas apporter de contrainte poussée en la matière et s'adapte aux dispositions déjà existantes au règlement du plan local d'urbanisme.

III. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une OAP reprend les principes d'aménagement du site. Il n'en existe aucune au document actuel, le site étant désormais repris en tant qu'orientation d'aménagement et de programmation. Afin de présenter un projet réfléchi, cadré dans ses contours et l'ensemble des thématiques, ces orientations d'aménagement et de programmation sont liées au groupe de réflexion communal.

Cette OAP définit les principes d'aménagement concernant le site général, concerné au plan de zonage graphique par une trame OAP.

Les grands principes d'aménagement attendus sont les suivants :

- 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.
- Une voie principale, depuis la Rue du Vieux Moulin jusqu'à l'espace public central, sera en double sens de circulation pour permettre un accès direct aux équipements et espaces publics.
- Une voie secondaire, suivant un axe Nord-Sud, en sens unique de circulation, desservira les logements et reliera la voie principale à la Rue de la Gare.
- 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).
- Un cheminement piéton 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.
- Sur l'ensemble des voiries et espaces publics, il est attendu un traitement paysager de qualité.
- Des haies d'essences locales formeront un écran végétal vis-à-vis de la voie ferrée.
- La zone à urbaniser identifiée se décompose en 2 entités. L'une est mixte, principalement dédiée à l'habitat étant donné le complément logique que constitue ce futur quartier avec le centre de Camiers. L'autre partie de la zone d'aménagement à urbaniser est dédiée aux équipements et espaces publics.

OAP Regualification des friches SNCF

