

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS



ENQUÊTE PUBLIQUE E 26-006/59	
- Objet :	Révision simplifiée du PLUi Secteur Sud Opalien
- Maître d'ouvrage :	Communauté d'Agglomération 2 Baies en Montreuillois
- Territoire concerné :	10 communes constituant le secteur Sud Opalien
- Enquête publique :	arrêté du Vice – président de la CA2BM du 05/03/2026
- Déroulement de l'enquête :	du mercredi 08/04/26 au lundi 11/05/2026 inclus
- Sièges de l'enquête :	Mairies de Berck-sur-mer et Conchil-le-Temple
Commissaire enquêteur : Yves ALLIENNE - Suppléant : Franck LAPLACE	
- Désignation :	Décision de Monsieur le Président du TA de Lille du 02/02/2026

Conclusions et Avis motivés

1-OBJET de L'ENQUÊTE

La Communauté de Communes des Deux Baies en Montreuillois souhaite apporter des modifications à son PLUi touchant au secteur Sud Opalien de son territoire qui comprend :

- Un front de mer : Communes de Berck-sur-Mer, Groffliers, Waben et Conchil-le-Temple.
- Un arrière-pays à caractère rural et agricole avec les communes de Airon-Notre-Dame, Airon-Saint-Vaast, Colline-Beaumont, Conchil-le-Temple, Groffliers, Rang-du-Fliers, Tigny-Noyelle, Verton

Par ces modifications l'objectif poursuivi est de modifier certaines limites de zones (Berck-sur-Mer), de supprimer ou créer plusieurs espaces réservés et enfin d'apporter des modifications au règlement zonal avec pour effet de modifier les possibilités de construction au sein des zones urbaines, comme de les restreindre ponctuellement

Le dossier porte sur la 2^e modification du PLUi sectoriel du Sud Opalien de la CA2BM décidée par délibération du Conseil Communautaire du 27 /02/2025.

2-DÉROULEMENT PROCEDURE de L'ENQUÊTE

2-1 Consultation publique préalable

La CA2BM a mise en place une procédure de consultation préalable du 11/04/2025 au 15/01/2026 sur le projet de modification du PLUi secteur Sud Opalien (Art L103-2 et suivants du code de l'urbanisme).

Par délibération du 12/02/2026 le Conseil de la communauté d'agglomération en dressait le bilan et considérait que les 2 observations portées sur les registres ouverts à cet effet portaient sur des reclassements de zones naturelles agricoles ou urbaines non conforme aux dispositions applicables dans le cadre d'une modification de droit commun du PLUi.

2-2 Consultation des PPA

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique les 10 communes comprises dans le périmètre du secteur Sud Opalien ont été consultées ainsi que autorités publiques locales /régionales : Préfecture 62-DDTM-Conseil Régional-Conseil Départemental 62-Chambre de Commerce-Chambre d'Agriculture -Syndicat Mixte Montreuillois-la CDPENAF.

Par décision (n° 008164/KK PP) la MRAE dispensait d'évaluation environnementale le dossier soumis à l'enquête publique.

2-3 Déroulement de l'enquête

-Une réunion préparatoire s'est déroulée le 23 février 2026 au sein dans les locaux du service urbanisme de la CA2BM, en présence de mesdames Sandrine QUINBETZ Directrice Planification Urbaine et Blandine GEST Assistante Urbanisme

- L'arrêté d'organisation et l'avis d'enquête publique ont été affichés 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. De même, il a été procédé à la publication dans deux journaux régionaux selon les formes réglementaires, à savoir dans les 15 jours qui précèdent le début de l'enquête et dans les 8 jours à compter de son commencement, (Voix du Nord et Nord Littoral dans leurs éditions des 23 mars et 11 avril 2026).

- Durant la période d'ouverture de l'enquête publique, l'ensemble du dossier était à disposition du public au siège de la CA2BM, en mairie de Berck-sur-Mer et Conchil-le-Temple comme sur le site de la CA2BM

- Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences :

. Le mercredi 8 avril de 9h00 à 12h00, en mairie de Berck-sur Mer

. Le mercredi 22 avril de 14h00 à 17h00 en mairie de Conchil-le Temple

. Les jeudi 30 avril et lundi 11 mai 14h00 à 17h00 en mairie de Berck-sur Mer

Lors de mes permanences j'ai rencontré 10 personnes.

Aucune observation n'a été portée au registre ouvert en mairie de Conchil-le-Temple.

Une observation fut déposée sur le registre ouvert à Berck-sur-Mer.

Aucun courrier ne m'a été adressé et aucun message n'a été déposé sur le site informatique de la CA2BM.

Dans l'ensemble l'enquête s'est bien déroulée, je dois cependant regretter :

- La difficulté à obtenir réponse à ma demande (voir ci-après) ;
- Le peu d'intérêt manifesté par le public sur ce dossier.

Dix personnes se sont présentées aux permanences. Pour 9 d'entre elles leurs démarches concernaient la procédure de consultation préalable engagée par la CA2BM en vue de l'élaboration d'un futur PLUiH. Elles ne touchaient pas à l'enquête dont j'avais la charge.

Il eut été sans doute plus sage d'éviter que ces procédures se déroulent simultanément.

3-Le DOSSIER

Le dossier mis à la disposition du public comportait les documents suivants :

- La décision n° E26-006/59 du 2 février 2026, du Président du Tribunal Administratif de Lille désignant le commissaire enquêteur.
- Arrêté de Monsieur le Vice-Président de la CA2BM en date du 05 mars 2026 portant ouverture de l'enquête publique pour la modification du PLUi du secteur Sud Opalien de la CA2BM du 8 avril au 11 mai 2026 soit 34 jours consécutifs ;
- Le registre d'enquête ;
- Les délibérations du conseil communautaire de la CA2BM en date des :
 - . 27 février 2025 approuvant la déclaration de projet relatif à la mise en compatibilité du PLUi ;
 - . 12 février 2026 sur le bilan de concertation de la procédure de modification du PLUi du secteur Sud Opalien ;
- Dossier environnemental :
 - . Auto-évaluation (détail sur les modifications apportées) ;
 - . Demande d'avis de l'autorité environnementale sur l'examen au cas par cas du dossier ;
 - . Comparatif Avant/Après des modifications proposées
 - . Bilan consultation préalable (à vérifier)
- Règlements Avant/après modification
 - . Document écrit
 - . Documents cartographiques
- Dossier relatif à la procédure de consultation préalable (arrêté-justifications-documents cartographiques) ;
- Avis de publications (Affichages - Presse - Sites informatiques)

Bien que volumineux, en raison des nombreuses pages vierges reprises au dossiers (+/-70) extraites des registres ouverts dans les 10 communes du secteur Sud Opalien ouverts dans le cadre de la consultation préalable sur le projet soumis à la présente enquête publique, les éléments de la notice explicative et autres documents permettaient d'appréhender les nombreuses modifications apportées au PLUi du secteur Sud Opalien.

Toutefois deux rubriques sont insuffisamment renseignées. Elles ne permettent pas d'identifier les parcelles issues de propriétés privées touchées par les modifications, en l'occurrence aux chapitres suivants :

- Travaux de confortation des digues à Waben (GEMAPI) ;
- Adaptation des Espaces verts à protéger et/ou créer.

4-Conclusions sur les modifications proposées

4.1 Modifications de Zonage

4.1.1 Commune de de Berck-sur-Mer :

Trois zones font l'objet de modifications sur le territoire de la commune de Berck-sur mer :

- La zone UM : dédiée aux activités médicales, 4 habitations sont incluses par erreur dans son périmètre ;

Exclure les quatre habitations incluses par erreur en zone UM zone dédiée aux activités médicales, (Institut Calot) pour les reprendre en zone UD est parfaitement cohérent pour permettre d'éventuelles évolutions au bâti.

- La zone N en secteur rue des Anglais où il est proposé d'en dissocier une partie qui sera reprise en zone Nal destinées à recevoir un équipement sportif de proximité en lien avec le tissu urbain.

La réalisation d'un tel équipement dans le secteur contribuera à valoriser le quartier au bénéfice de ses habitants.

- La zone UD rue aux Raisins, sur les parcelles n° 62 et 64 (superficie environ 1,3 ha) l'étude des sols rend impossible l'aboutissement d'un projet initial, portant sur la réalisation d'un programme immobilier (logements collectifs).

Pour justifier la modification proposée il aurait été souhaitable de disposer des éléments qui justifient l'abandon du projet.

4-2 Adaptation des Espaces verts à protéger ou à créer

Sur ce point le dossier est insuffisamment renseigné : Notice explicative sommaire, cartes qui ne permettent pas d'identifier et localiser les parcelles concernées. (p.53 Notice explicative)

Considérant que les modifications apportées concernent des espaces publics comme privés, que d'autre part des bâtiments étaient sortis des plans initiaux, j'ai considéré qu'il était nécessaire de disposer d'un état précis des emprises pour répondre à toutes questions sur ce sujet et souhaitais que soit produit un récapitulatif par commune des surfaces touchées.

Si la réponse du 29/04/26 apporte des réponses quant aux raisons des modifications, elle ne répond pas complètement à ma demande (récapitulatif par commune des parcelles et surfaces concernées).

En conséquence, sur ce point du dossier, le projet de modification du PLUI doit faire l'objet d'une analyse plus précise.

4.3 Mise à jour des emplacements réservés

Au PLUI en cours, 67 ER sont repris. La modification simplifiée propose d'en supprimer 26 pour les motifs suivants :

- Les travaux ou aménagements ayant conduit à ces réservations ont été réalisés,
- D'autres, liés à des d'accès pour l'entretien des berges, en application des dispositions du code civil, cet entretien des berges revient aux propriétaires des parcelles situées en bordure des cours d'eau.

Par ailleurs, s'agissant de l'ER n° 9 le bénéficiaire identifié n'est plus la ville de Berck-sur-Mer mais la CA2BM.

La mise à jour des ER propose d'en créer plusieurs sur les communes suivantes :

Berck-sur Mer : Création d'équipement public -bénéficiaire la CAMM (n° 76à 78) ;

Rang-du-Fliers : Aménagement d'espaces verts (n°85 & 86) - Création d'équipements médicaux (n°87) et voie piétonne (n°54) bénéficiaire la commune ;

Waben : Protection du rivage GEMAPIE (n°79 à 83) bénéficiaire la CA2BM.

Les motifs invoqués pour la suppression de 26 espaces justifient la mise à jour du tableau des ER.

Les créations sont justifiées, elles répondent à des situations locales spécifiques.

S'agissant de l'observation portée au registre de Berck-sur-Mer par Monsieur FEVRIER sur les travaux confiés à la GEMAPI (dignes de WABEN), celle-ci n'est pas recevable. Il convient de rappeler qu'une consultation préalable a été conduite par la CA2BM du 11/04/2025 au 15/01/2026. Il lui appartenait de se prononcer à cette occasion.

4.4 Modifications aux règlements de zones

4.4.1 : Intégration d'habitations existantes en zone UE

La zone d'activités de Groffliers comprend dans son périmètre une habitation ancienne qu'il convient de prendre l'existence en compte.

La modification proposée permet une évolution mesurée de l'existant comme des annexes.

Cas quelque peu similaire à celui rencontré à Berck-sur-mer (erreur dans le tracé de la zone).

Dans la commune de Groffliers une habitation ancienne est comprise dans une zone UE (activités économiques), la modification du règlement de zone (articles (UE1 et 3.1) permet une évolution mesurée de l'existant comme des annexes.

4.4.2 : Zone UM suppression règle de gabarit pour les démolitions-reconstructions

Le règlement de la zone UM limite les règles de hauteur pour tenir compte du schéma de cohérence territoriale du Pays Maritime et Rural du Montreuillois. Pour les zones en bordure du rivage à Berck-sur-Mer, l'article L121-40 du code de l'urbanisme, impose la mise en place de dispositions spécifiques relatives au respect des règles volumétriques.

La modification à l'article UM 3.1 du règlement supprime cette disposition afin d'établir une règle de hauteur unique en zone UM, dans les espaces proches du rivage.

La modification proposée relative à l'emprise au sol et la hauteur est cohérente.

4.4.3 : Zone UAL Assouplissement des occupations du sol

Le règlement actuel de la zone UAL autorise la construction d'installations sportives, salles de spectacle et d'art ainsi que les locaux techniques et industriels en lien avec les administrations publiques.

La commune de VERTON envisage la création d'un restaurant scolaire dans la zone UAL.

Pour permettre la réalisation d'un tel équipement, la proposition d'adapter le règlement de la zone UAL et d'ouvrir ainsi à la possibilité de construire un restaurant scolaire est logique et compréhensible.

4.4.4 Densification : modifier les possibilités de construction en 1° et 2° rang

Tel que rédigé aujourd'hui, le règlement zonal reste imprécis quant aux possibilités de densification des zones urbaines.

La modification du PLUi clarifie les dispositions réglementaires applicables quant aux possibilités de construction en 2° rang.

Cette modification aborde tous les aspects : Définition – hauteur – volumétrie/implantation – clôtures. Les modifications constituent un ensemble de mesures à caractère réglementaire destinées à l'usage de tous les porteurs de projets (individuels ou promoteurs immobiliers), comme des services communaux chargés de veiller au respect des règles en matière de droit des sols.

On peut aussi considérer que les nouvelles dispositions aideront à l'étude des dossiers de constructions et limiteront les risques de litiges et de recours éventuels à l'encontre des décisions administratives.

Il est à craindre cependant, que ces dispositions accentuent l'artificialisation des sols.

4-4.5 Prise en compte des risques

En ce domaine, le projet de modification du PLUi sud Opalien formule des préconisations, avec pour objectif de sensibiliser pétitionnaires et porteurs de projets à la prise en compte des risques présents à l'échelle du territoire concerné à savoir :

- **Inondations** : Dues aux remontées de nappes, ce risque est présent sur tout le territoire.
 - . Libre circulation de l'eau dans les espaces libres de plantations (Espaces verts créer/protéger) ;
 - . Tenir compte du cadre paysager. Limiter l'impact visuel des clôtures.
 - . Limiter l'imperméabilisation des sols. Favoriser l'infiltration des eaux pluviales (Parkings) ;
- **Retrait-Gonflement Argile** : A l'échelle du territoire, c'est à des niveaux différents que le risque est observé : faible à l'Est - moyen en partie sud Est et fort dans partie Sud du territoire
 - . Remontée de nappe (non évoquée dans le PPRI) dans les espaces non bâtis en zone d'aléa ;
- **Trait de côte** : Risques littoraux : Préciser les règles de réalisation des clôtures pleines (PPRI littoraux Les travaux entrepris dans le cadre GEMAPIE concerne des parcelles privées et domaine public.

Sur le dernier thème (trait de côte) il aurait été utile de préciser dans le dossier pour les parcelles privées les références cadastrales et superficies concernées.

4-4.6 STATIONNEMENT

La loi sur l'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables (Loi APET) : Le dossier de modification du PLUi fait ici un rappel au règlement sur la loi qui incite à la production d'énergies renouvelables.

Limiter l'imperméabilisation des sols est aujourd'hui un impératif lié aux enjeux environnementaux qui conduisent à végétaliser les zones urbaines.

4-5 MISE en COHÉRENCE du RÈGLEMENT

4-5.1 Ajout de la définition du Tripôle

Sur ce point du dossier, l'objectif vise à enrichir la compréhension des règlements des zones propres aux communes de Berck-sur-Mer, Verton et Rang-du-Fliers. Y sont concernées les zones urbaines UA, UB, UC, UD, UE, UM, UT, UAL, UP.

4-5.2 Ajout de dérogations concernant les distances d'implantation

Il s'agit ici d'introduire dans les règlements des zones concernées, des dispositions spécifiques, qui touchent à l'implantation des constructions non précise à ce jour à savoir : distance, règle de débord de toiture, garde-corps, balcons, isolation extérieure. Les zones sont UA, UB, UC, UD, UE, UM, 1AU, 1AUe, 1Aur.

4-5.3 Précision des règles dans les espaces proches du rivage

Il semblerait que la rédaction actuelle du règlement des zones UB, UD et UM comprenne quelques coquilles et incohérences.

Sur ces trois points du dossier, la notice n'est pas explicite. Doit-on considérer que les dispositions sur les dérogations aux distances d'implantation comme les règles applicables aux espaces proches du rivage concernent l'ensemble du territoire ou exclusivement les communes reprises dans le périmètre des communes du Tripôle.

Même si on ne peut qu'être favorable aux précisions apportées aux règlements des zones (urbaines) concernées, une clarification s'impose pour le public et les porteurs de projets.

4-5.4 Cohérence avec les documents Supra-communaux

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes du secteur Sud Opalien s'articule autour de quatre axes :

- Axe 1 : Développer et diversifier l'emploi en Opale Sud ;
- Axe 2 : Développer la qualité de l'habitat ;
- Axe 3 : Développer l'économie touristique ;
- Axe 4 : Anticiper les évolutions sociétales.

Les modifications proposées s'inscrivent dans les orientations du PADD applicable au territoire.

Les modifications apportées au PLUi du secteur Sud Opalien sont d'ordre technique et conformes avec les orientations des documents supra-communaux tels que les DOO, PADD et SCOT

5-AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

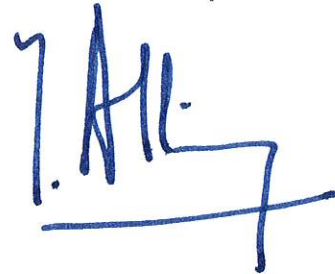
Comme précisé dans les réponses données aux observations reprises au procès-verbal de synthèse, les modifications apportées au PLUi Sud Opalien dans le cadre de la procédure simplifiée de droit commun permettent essentiellement de satisfaire aux besoins opérationnels des services en charge de la gestion du droit des sols.

A l'issue de l'enquête publique sur le projet de modification simplifiée du PLUi secteur Sud Opalien

**J'émet
un AVIS FAVORABLE**

Fait à Neufchâtel Hardelot le 08/06//2026

Le Commissaire Enquêteur



Yves Allienne