



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DES 2 BAIES EN MONTREUILLOIS**

L'an deux mille vingt-trois, le treize avril à dix-huit heures, le Conseil s'est réuni à la salle Raymond LAVOGEZ (COSEC 1) à Ecuire, sous la présidence de M. Bruno COUSEIN, suite à la convocation du 5 avril 2023, dont un exemplaire a été affiché à la porte de la CA2BM.

Etaient présents : Tous les conseillers communautaires titulaires en exercice, à l'exception de :

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

Marc DELABY a donné pouvoir à **Claude VILCOT**
Valérie DECLERCQ a donné pouvoir à **Jean-Jacques OPRESCO**
Jean-Marie MICHAULT a donné pouvoir à **Danièle BERTIN**
Claudine OBERT a donné pouvoir à **Pierre-Georges DACHICOURT**
Bernard MORGENTHALER a donné pouvoir à **Marie-France BUZELIN**
Jocelyne CAULIER a donné pouvoir à **Michel KUCHARSKI**
Didier BOMY a donné pouvoir à **Margarète BARBARA**
Christelle BEAURAIN a donné pouvoir à **Franck TINDILLER**
Dominique DELSAUX a donné pouvoir à **Gérard ANDRE**
Josiane BOUTOILLE a donné pouvoir à **Maryse MAILLART**
Norbert MAGNIER a donné pouvoir à **Geneviève MARGUERITTE**
Madeleine DERAMECOURT a donné pouvoir à **Daniel FASQUELLE**
Juliette BERNARD a donné pouvoir à **Bernard WAUQUIER**
Jeannine SAMASSA a donné pouvoir à **Joël LEMAIRE**
Jean-Claude GAUDUIN a donné pouvoir à **Valérie DELORME**

Etaient excusés et représentés par un suppléant :

Hubert MAQUAIRE représenté par **Vincent LECOUTRE**

Etaient absents excusés et non représentés :

Gaston CALLEWAERT, Sébastien BETHOUART, Daniel DUBOIS, Jean-François ROUSSEL, Henri DELIANNE, Daniel THILLIEZ, Bruno DELENCLOS

Secrétaire de séance : **Danièle BERTIN**

Dominique BIGAND est arrivé à 18h09 avant le vote de la délibération 1
Jean-Pierre LAMOUR est arrivé à 18h13 avant le vote de la délibération 1
Jean-Paul DELONGUEVAL est arrivé à 18h13 avant le vote de la délibération 1
Thierry SAMIEC est arrivé à 18h32 avant le vote de la délibération 20 et n'a pas participé au votes des délibérations 17 – 18 et 19

Fin de la séance : 20H07



Numéro de l'acte	2023-77
Nature de l'acte	Délibération
Matière de l'acte	2.1 – Documents d'urbanisme

Objet : Planification - Modification n°3 du dossier de réalisation de la ZAC du Champ Gretz

• **Le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois sur avis du Bureau,**

Vu le Code des Collectivités Territoriale et notamment les articles L.1523-2 et L.1523-3 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.300-5, R.311-7 et R.311-8 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.122-1 et suivants ; et L.123.-19 ;

Vu la délibération n° 2010-106 du 14 décembre 2010, par laquelle le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Opale Sud (dite CCOS) a approuvé le bilan de la concertation ;

Vu la délibération n° 2010-107 du 14 décembre 2010 de la Communauté de Communes Opale Sud, approuvant le dossier de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) ayant pour objet l'aménagement d'un parc d'activités et d'habitat sur les communes de Rang-du-Fliers et de Verton sur le site dit du Champ Gretz conformément aux articles L.311-1 et R.311-2 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2012-92 du 18 Décembre **2012**, approuvant le dossier de réalisation de la « ZAC du Champ Gretz », établi conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, transmise en Sous-préfecture de Montreuil-sur-Mer le 26 Décembre 2012 et n'ayant fait l'objet d'aucun recours.

Vu la délibération n° 2012-93 du 18 décembre 2012, approuvant le programme des équipements publics (PEP) de la ZAC ;

Vu les délibérations n° 2018-188, 2018-189, 2018-190 du 17 septembre 2018 tirant le bilan de la mise à disposition du dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz à Rang du Fliers et Verton, approuvant le dossier de réalisation modificatif n°1, et les équipements publics et programme de la ZAC ; le dossier de réalisation modificatif n°1 établi conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2022-39 du 03 février 2022 approuvant la modification n°2 du dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz et d'approuver la modification du programme des équipements publics établi conformément aux dispositions de l'article R.311-8 du Code de l'urbanisme, transmise en Sous-préfecture de Montreuil-sur-Mer le 08 Février 2022 et n'ayant fait l'objet d'aucun recours ;

Considérant la ZAC « Champ Gretz », qui couvre environ 71 hectares à l'Est de la commune de Rang-du-Fliers et de la commune de Verton, ayant vocation à recevoir un programme mixte, comportant une partie en résidentiel, (maisons individuelles, logements intermédiaires, logements en collectif), et une partie dédiée aux activités économiques de part et d'autre d'une vaste trame verte. Une mixité entre locatif social et accession est développée sur le site.

Considérant le dossier de réalisation de la ZAC comprenant notamment :

Un programme d'équipements publics (PEP) établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme.

- Le descriptif des ouvrages :
 - La voie principale
 - Les voies secondaires
 - Les noues
 - La coulée verte
- Les matériaux
- Les réseaux :
 - Le réseau eaux usées
 - Le réseau eaux pluviales
 - Le réseau eau potable et défense incendie
 - Le réseau moyenne tension et basse tension
 - Le réseau gaz
 - Le réseau d'éclairage public
 - Le réseau télécommunication
- Le mobilier

Un programme initial des constructions, portant sur environ 315 logements à construire, 37 hectares dédiés aux activités de développement économique et 2 parcelles réservées pour de futurs équipements publics des collectivités.

Faisant suite à une volonté de faire évoluer le programme de construction sur le volet développement économique afin de créer un secteur dédié au tourisme et bien-être, une modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz a été mise en œuvre.

Le dossier de réalisation modificatif n°1 de la ZAC comprend notamment :

- Le programme des équipements publics, modifié par la suppression d'une partie des voiries principales /réseaux/espaces verts.
- Le programme des constructions, portant sur la réalisation
 - d'environ 311 logements dans une mixité de logements en matière de typologie (lots libres, maisons groupées, logements intermédiaires, logements collectifs et en matière de destination (locatif social, accession aidée, accession).
 - Installation de PME PMI
 - Tertiaires et services
 - 2 parcelles dédiées à des équipements communautaires
 - Et portant modification sur le volet de développement économique créant un secteur dédié au tourisme, loisirs et bien-être
 - L'ensemble des CRAUPE de la ZAC (habitat, PME-PMI-tertiaire-Porte active)

Faisant suite aux évolutions du volet développement économique et commercial des investisseurs potentiels sur la zone de la ZAC Champ Gretz afin de créer les conditions foncières opportunes, mais également de relocaliser les équipements publics en conséquence, une modification n° 2 du dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz a été mise en œuvre.

Le dossier de réalisation modificatif n°2 de la ZAC comprend notamment :

- La localisation de l'emplacement réservé pour un second équipement public au nord du parvis « arrière » de la gare, dans le secteur dit « Sucrerie » ;
- Les voies « BB4 Axe Urbain structurant » sont renommées voies de desserte de toutes les emprises économiques du parc d'activités et peuvent également être amenées à

être déplacées pour faciliter l'implantation des prospects.

Il est proposé au Conseil Communautaire une troisième modification du dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz.

Conformément au dossier de réalisation de la ZAC et ses modifications n°1 et 2, la programmation urbaine respecte les principes de variété de l'offre en produits de logements ainsi que de mixité sociale (lots libres, logements individuels ou intermédiaires logements collectifs, en accession, accession aidée et locative social). Il en est de même par la variété des offres dédiées au développement économique.

Il est ici rappelé que l'opération mixte ZAC Champ Gretz se compose :

D'une partie dédiée au développement économique, localisée au Sud de la trame verte prenant place le long de la conduite de transport gaz.

L'autre partie de la ZAC est dédiée à la création d'un minimum de 311 logements, selon une mixité de produits et de destination de logements, localisés au nord de la trame verte.

Au sein du secteur logement, on retrouve trois niveaux de densité :

- Le secteur dit « Sucrerie » qui accueille une forte densité de logements et pouvant accueillir en rez-de-chaussée des activités de service mixtes ;
- Le secteur le long de la trame verte, accueillant une densité moyenne, venant créer la façade tampon avec le secteur sud, composé de logements intermédiaires ;
- Le reste du secteur composé d'une densité faible, composée de logements individuels et groupés.

Dans le cadre de la commercialisation et de l'implantation de futures activités économiques et de projets immobiliers en habitat, il s'avère opportun d'apporter une modification n° 3 au dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz, portant sur plusieurs points d'adaptation.

Ceux-ci ne remettant pas en cause ni les orientations ni les principes du dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz et ses modificatifs n° 1 et n° 2. Les mises à jour apportées sont ainsi définies comme modifications non substantielles et sont soumises à délibération de la CA2BM, collectivité compétente de la ZAC.

Les points modifiés dans la présente **modification n° 3** au dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz sont les suivants :

▪ **Déplacement de l'emplacement réservé pour un équipement public (n°56)**

La localisation définie lors de la modification n° 2 du dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz en février 2022, dans un secteur à vocation d'habitat / tertiaire, pour un usage souhaité par l'intercommunalité de « Quai de transfert » générera des nuisances pour les futurs habitants de ce secteur de la ZAC.

A cet effet, la collectivité modifie la localisation dudit emplacement réservé, afin d'éviter les gênes éventuelles pour le quartier d'habitat, dans le cadre de la présente modification n° 3 du dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz.

L'emplacement réservé est à cet effet déplacé et localisé par la présente dans le secteur de développement économique, au sud du parvis arrière de la gare, tel que repris sur le plan des annexes 1 et 2 de la présente délibération. Cette nouvelle implantation permettra de faciliter son usage.

▪ **Voies de desserte « BB4 »**

Afin de faciliter et de s'adapter aux besoins des entreprises économiques souhaitant

s'implanter au sein de la ZAC Champ Gretz, la collectivité modifie la description des voies de desserte « BB4 ».

A cet effet, la présente modification n° 3 du dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz, prévoit que les voies de desserte « BB4 » seront soit réalisées en totalité, soit pour partie, soit supprimées, sur la base des projets du développement économique dans ce secteur de la ZAC. Elles peuvent également être légèrement déplacées ou supprimées afin de faciliter la mise en place de prospects.

Les réseaux nécessaires au fonctionnement de la ZAC sur les voies « BB4 » seront maintenus en concordance avec l'emprise des voies définitives (au même emplacement ou déplacés) pour un fonctionnement global.

Le plan des voies prévisionnelles de la ZAC Champ Gretz, tel que défini dans le cadre de la présente modification n° 3 du dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz est repris ci-dessous en annexe 3.

▪ **Modification des hauteurs de construction**

Les hauteurs maximales autorisées dans le dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz et ses modificatifs 1 et 2 (dont son cahier de prescriptions et de recommandations) sont modifiés pour l'ensemble du secteur voué au développement économique, soit l'ensemble des secteurs au sud de la trame verte, par la présente modification n° 3 du dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz.

A cet effet, il n'est plus imposé de hauteur maximale sur ces secteurs, en phase avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Les prescriptions applicables sur la hauteur du bâti est celle applicable au niveau du PLUi.

▪ **Modification de l'alignement des façades par rapport aux emprises publiques :**

L'alignement des façades imposé à 5 m par rapport aux emprises publiques dans le dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz et ses modificatifs 1 et 2 (dont son cahier de prescriptions et de recommandations) sont modifiés pour l'ensemble du secteur voué au développement économique, soit l'ensemble des secteurs au sud de la trame verte, par la présente modification n° 3 du dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz.

A cet effet, pour permettre une meilleure organisation spatiale des bâtiments sur les parcelles et d'intégrer les contraintes topographiques de la ZAC, les bâtiments devront s'aligner vis-à-vis de l'espace public avec un recul de 5,00 m minimum.

▪ **Modification du nombre de logements**

Le modificatif n° 1 du dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz précise en page 50 un nombre « d'à peu près 315 logements (à peu près 25 000 m² de surface de plancher) ».

La présente modification n° 3 du dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz modifie ce point et précise la possibilité dans le cadre des projets immobiliers, d'augmenter ce nombre de logements global au sein de la ZAC, notamment sur le secteur au niveau du mail de la Sucrerie (secteur autour de la voie V14 de l'annexe 3 à la présente délibération), tout en conservant les orientations de la ZAC, ses enjeux qualitatifs et le cadre de vie envisagé.

La surface plancher est ainsi portée à « à peu près 30 000 m² ».

La programmation de ce secteur pourra être du logement en locatif social, et / ou accession et / ou accession aidée. Une part importante de logements en locatif social est possible au niveau du mail de la Sucrerie (l'ensemble du secteur autour de la voie V14 de l'annexe 3 à la présente délibération).

Il est par ailleurs précisé que des bureaux, commerce de proximité (limités à 1000 m² de surface de vente) et services pourront éventuellement prendre place sur le secteur dit de « la Sucrerie » en rez-de-chaussée des bâtiments collectifs dans le cadre des projets immobiliers. Enfin, dans un souci d'homogénéité de recalibrage de certains îlots, en particulier le long du mail de la Sucrerie, Il est prévu de faire évoluer à la marge la typologie de certains îlots.

La localisation d'îlots à vocation de logements du secteur dit de « la Sucrierie » concernés par ces adaptations concernent les îlots « logements intermédiaires », « logements collectifs ou mixtes collectifs tertiaires » et « logements en bande » repris en annexe.

■ **Modification des CPRAUPE**

Pour tenir compte des différentes adaptations, les CPRAUPE applicables sur la ZAC Champ Gretz, sont modifiés et joints en annexes de la présente délibération de la modification n°3 du dossier de réalisation de la ZAC. Ils intègrent une modification :

- Sur le plan de la programmation globale, dans le chapitre « Introduction – point 2. » : pour tous les CPRAUPE ;
- Sur le plan de localisation des principes généraux, dans le chapitre « II. 1) » : pour tous les CPRAUPE à l'exception des CPRAUPE « loisirs, tourisme, PME-PMI » et « structures hospitalières » ;
- Sur la hauteur maximale des constructions : pour les CPRAUPE « Porte active », « PME-PMI et parc technologique » et « Equipements » ;
- Sur l'alignement des façades par rapport aux emprises publiques : pour les CPRAUPE « porte active », « PME-PMI et parc technologique », « Tertiaire » et « Equipement » ;
- Sur l'évolution de la typologie de certains îlots le long du mail de la Sucrierie : pour les CPRAUPE « logements intermédiaires », « logements collectifs ou mixtes collectifs tertiaires » et « logements en bande » ;
- Sur le tableau en dernière page « liste des documents à fournir par le preneur de lots » qui est supprimé de tous les CPRAUPE.

L'article R.311-8 du code de l'urbanisme prévoit que le conseil communautaire approuve le programme des équipements publics, des constructions et le dossier de réalisation de la ZAC.

Au regard de ce qui vient d'être exposé, M. Le Président conclut que le programme des équipements publics, des constructions et dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (dont son cahier de prescriptions et de recommandations) tels que modifiés par le présent exposé ci-dessus et ses annexes, porte modification n°3 au dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz et est prêt à être soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.

Il est demandé au Conseil communautaire,

- D'approuver la modification n° 3 du dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz, dont ses cahiers de prescriptions et de recommandations, établis conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme,
- D'approuver la modification du programme des équipements publics établie conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme,
- D'autoriser le Président à signer la modification n° 3 du dossier de réalisation de la ZAC Champ Gretz.

Adopté à l'Unanimité

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision de rejet. Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du code de justice administrative, un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Lille (5 rue Geoffroy Saint Hilaire - CS 62039 - 59014 LILLE CEDEX) dans le délai de 2 mois à

compter de la date de notification ou de publication de la présente délibération ou à compter de la réponse de la collectivité si un recours administratif a été préalablement déposé.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

Le Président,

Bruno COUSEIN



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-200069029-20230413-2023-77-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/04/2023

Affichage : 14/04/2023