

**PREFECTURE DU PAS DE CALAIS**

**SOUS PREFECTURE DE MONTREUIL SUR MER**

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

**COMMUNE DE LE TOUQUET**

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
ET DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**DU 30 décembre 2019**

**AU 30 Janvier 2020**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire  
n°2020-17 du 27 février 2020

Le Président :

  
Bruno COUSEIN



Nous, SERVRANCKX Aimé, Commissaire Enquêteur,

Après avoir :

Pris connaissance du dossier,  
Analyser les pièces,  
Recueilli tous les renseignements utiles à l'accomplissement de ma mission,  
Pris en compte les avis

Des Personnes Publiques Associées  
De la DDTM  
Du CLSPR

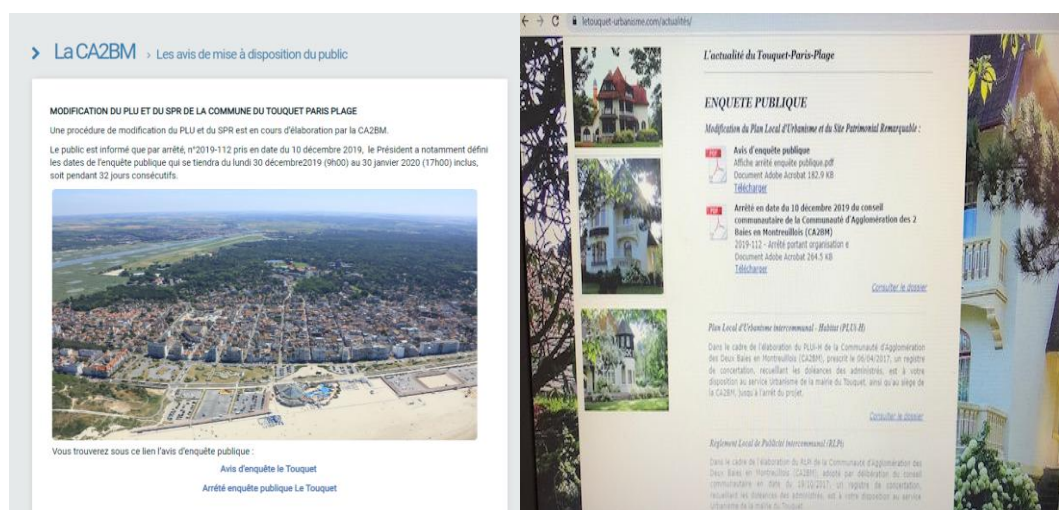
Etudier les remarques portées à ma connaissance,  
Visité les lieux à plusieurs reprises,  
Vérifié la régularité de l'enquête publique,  
Rédigé un procès-verbal consignait les observations formulées au cours de l'enquête, et reçu le mémoire en réponse de la CA2BM.

J'émet les commentaires suivants :

Le dossier et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public au siège de la CA2BM à Montreuil sur Mer, et en mairie de Le Touquet, pendant une période de 32 jours consécutifs, du lundi 30 décembre 2019 à 09h00 au jeudi 30 janvier 2020 à 17h00.

Pendant toute la durée de l'enquête :

- Le public a pu consulter le dossier d'enquête et consigner ses observations sur les registres d'enquête ouverts aux jours et heures habituels d'ouverture au public, au siège de la CA2BM à Montreuil sur Mer et en mairie de Le Touquet.
- Le public a pu consulter le dossier sur le site internet de la CA2BM et celui de la commune de Le Touquet.



- Un poste informatique a été mis à disposition des personnes souhaitant consulter le dossier en mairie du Touquet, aux jours et heures d'ouverture au public.
- Le public a pu également adresser ses observations écrites par correspondance au commissaire enquêteur, au siège de la CA2BM et à l'adresse mail 'commissaireenqueteur@ca2bm.fr'.
- Les observations ont pu également être adressées par courriel via l'onglet du site de la CA2BM, dans la rubrique urbanisme mise à la disposition du public
- Les observations et propositions formulées sur le site internet de la CA2BM ont été consultables et annexées, dans les meilleurs délais, au registre déposé au siège de l'enquête (après validation par le commissaire enquêteur).
- Les observations et propositions inscrites sur le registre communal, les courriers joints ainsi que les courriers adressés au siège de la CA2BM, ont été annexés au registre principal par les agents de la CA2BM après diffusion dans les meilleurs délais par la commune du Touquet.
- Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, un avis par voie d'affiches a été mis en place à la mairie, à la maison des associations et à l'office du tourisme du Touquet et au siège de la CA2BM.

Le dossier se compose :

- Avis d'enquête publique
- Avis au public
- Arrêté d'Ouverture d'Enquête Publique de la CA2BM
- Procès-verbaux d'affichage
- Compte rendu de la Commission locale des Sites Patrimoniaux Remarquables des 12/07/2019 et du 04/12/2019
- Liste des P.P.A. ayant été concertées
- Résumé non technique
- Notices de présentation (PLU et SPR)
- Résumés non techniques
- Règlement modifié du PLU
- Règlement modifié des OAP
- Cartographies
- Annexes
- Avis des PPA
- Avis de la commune
- Avis de l'Autorité Environnementales
- 
- Registres d'enquête

Le plan local d'urbanisme (PLU) du Touquet-Paris-Plage a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération des

Deux Baies en Montreuillois (CA2BM) du 29 juin 2017.

Succédant au Plan d'Occupation des Sols (POS datant de 1991, les dispositions réglementaires et programmatiques du PLU représentent un changement profond sur le fond et sur la forme.

Après quinze mois de mise en œuvre du PLU, notamment au travers de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il s'avère que certaines modifications soient nécessaires.

En premier lieu, s'agissant du règlement, trois types de modifications ont été identifiés :

Des corrections d'erreur rédactionnelle, qui auraient pu faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée (article L 153-45 du code de l'urbanisme)

Des améliorations de l'intelligibilité des règles (précisions apportées, simplification de la prescription, suppression de la notion de prise en charge du risque de submersion marine) afin d'en faciliter leur application lors de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le renforcement de la traduction des orientations du PADD dans le règlement.

Dans tous les cas, la cohérence des modifications avec les orientations du PADD est maintenue.

En second lieu, s'agissant du zonage et des prescriptions graphiques, et, d'autre part, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) les modifications envisagées constituent des changements mineurs aboutissant à une meilleure cohérence entre les dispositions réglementaires et les contraintes d'aménagement et de constructibilité.

A noter qu'une des modifications d'OAP repose sur une erreur matérielle comme prévue par l'article 156-45 du code de l'urbanisme. Compte-tenu de la présente procédure de modification, il a été choisi d'y intégrer la rectification de cette erreur, plutôt que d'engager une procédure de modification simplifiée pour ce seul cas.

En dernier lieu, il a été choisi d'ajouter un document aux annexes pour améliorer la fonction d'information du dossier du PLU quant aux dispositions relatives au droit des sols.

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) du Touquet-Paris-Plage dénommé Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois (CA2BM) du 29 juin 2017.

Succédant à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) datant de 2004, les dispositions réglementaires qui ont été inscrites dans le SPR/AVAP relèvent, :

d'une part, d'un souhait de continuité dans la préservation des

caractéristiques essentielles du patrimoine architectural touquettois

et, d'autre part, de la précaution, que ce document réglementaire complète, sans contradiction ni incohérence, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme établies en parallèle.

A noter, qu'à la différence de la ZPPAUP, le SPR/AVAP couvre la totalité du territoire communal.

Après plus d'un an d'application du SPR/AVAP, notamment au travers de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il s'avère que certaines modifications soient nécessaires.

Trois types de modification ont été identifiés :

Des modifications permettant de mieux adapter le SPR/AVAP à la diversité des situations patrimoniales présentes dans la commune,

Des corrections d'erreurs rédactionnelles,

Des améliorations de l'intelligibilité et de cohérence des règles (précisions apportées, adaptation des prescriptions) afin d'en faciliter leur compréhension par le public et leur application lors de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme.

Notons que dans tous les cas, la cohérence des modifications avec les orientations du SPR/AVAP est maintenue.

## **CONSIDERANT :**

La nécessité de procéder à diverses modifications du Plan Local d'Urbanisme afin d'adapter certains points réglementaires et de zonage erronés, afin de permettre à la municipalité de mener à bien sa politique urbaine, sans pour autant porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme,

Que la modification du SPR est menée selon la procédure de modification du PVAP, conformément au paragraphe III de l'article 112 de la loi 2016-925 (LCAP),

Que le plan de valorisation de l'architecture peut être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces,

Que le projet de modification du SPR a été mené en association, lors des commissions locales d'urbanisme, avec Madame l'Architecte des Bâtiments de France et en collaboration avec la Commission Locale des Sites Patrimoniaux Remarquables (CLSPR),

Que la CLSPR a donné son accord au lancement de la procédure de modification du SPR et sur les projets de modification en date du 12/07/2019,

Que les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté les dispositions de l'arrêté préfectoral,

Que le dossier est clair, accessible, facile de compréhension et présente toutes les pièces réglementaires,

Qu'il y a eu une bonne participation du public

Que les réponses apportées au procès-verbal d'observations par la CA2BM répondent aux différentes demandes formulées par le public et les Personnes Publiques Associées.

Elles ne requièrent aucun commentaire et sont en conformité avec les textes,

**EN CONSEQUENCE :**

**J'émet un « AVIS FAVORABLE AVEC REMARQUES ET RESERVES » aux demandes présentées pour la modification du PLU et du SPR de la commune du TOUQUET.**

A Wierre Effroy, le 12 février 2020

Le Commissaire Enquêteur

## REMARQUES :

### ACCORD DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

- 1) Prise en compte des éléments repris dans l'avis de la commune du 05/09/19.
- 2) Prise en compte des remarques du CLSPR du 04/12/19.
- 3) Prise en compte de l'Avis de Mme l'Architecte des Bâtiments de France.

## RESERVES :

### PRENDRE EN COMPTE :

- 1) Les espaces libres privés : Jardins et plantations - abattage d'arbres :

Ajouter : Dans les espaces privés, la coupe d'abattage d'arbres est soumise à autorisation des droits du sol après avis de l'ABF.

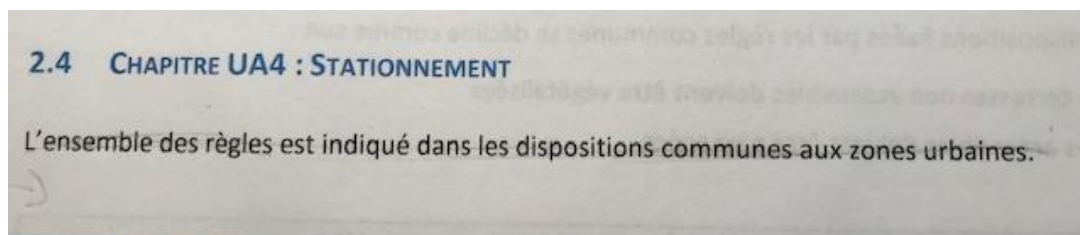
13/12/2019

**Mairie du Touquet-Paris-Plage**

Partie réservée au service (constructeur) (Mairie)

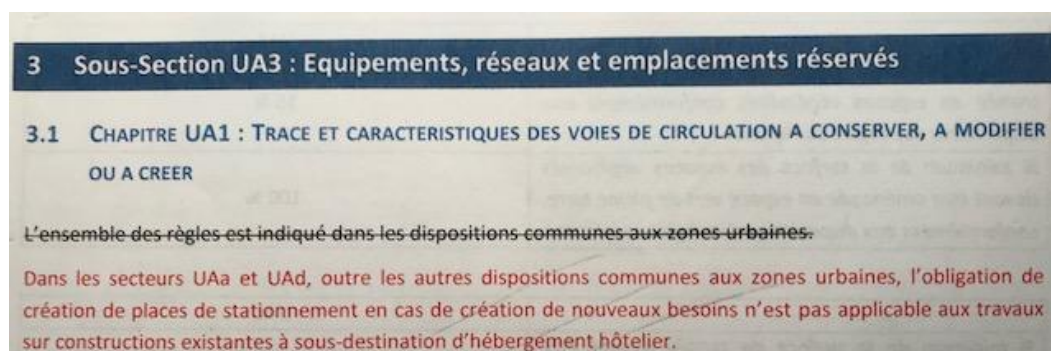
P.C.	D.P.	Essai/sgn	P.D.	Autre
N° de dossier :		Observations sur le dossier :		
Rédacteur : Ville de Touquet.		Abattage d'arbres -		
Adresse des travaux :				
Objet des travaux :				
Partie réservée pour la réponse				
Avis Favorable		Avis Défavorable		Report en délai
Référer à l'ensemble des documents déclarés dans le cadre du rapport de dossier				
notre de SPR - que lls modifications - cours à demande ADS - dont abattage d'arbres - plans - photos - planches				

## 2) Chapitre UA4 Stationnement :



- Rayer : 'l'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.'
- Ajouter : 'Dans les secteurs UAa et UAd, outre les autres dispositions communes aux zones urbaines, l'obligation de création de places de stationnement en cas de création de nouveaux besoins n'est pas applicable aux travaux sur constructions existantes à sous-destination d'hébergement hôtelier'.

## 3) Chapitre UA1 trace et caractéristique des voies de circulation :



- Ajouter : 'L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines'.
- Rayer : Dans les secteurs UAa et UAd, outre les autres dispositions communes aux zones urbaines, l'obligation de création de places de stationnement en cas de création de nouveaux besoins n'est pas applicable aux travaux sur constructions existantes à sous-destination d'hébergement hôtelier'.

## 4) Modification du zonage et des espaces boisés classés Avenue du Golf :

2

Afin d'obtenir une meilleure compréhension et une bonne lisibilité du secteur, il y a lieu de prendre en considération les éléments suivants :

4 - MODIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT DU PLU

4.1 – MODIFICATION DU ZONAGE ET DES ESPACES BOISES CLASSES AVENUE DU GOLF



Cette modification consiste à remettre en adéquation les dispositions du PLU, au travers du zonage et des espaces boisés classés, avec les conclusions des études écologiques menées sur un terrain situé avenue du Golf, représenté en rouge sur l'extrait de plan ci-dessous. Celui-ci a fait l'objet d'un changement de classement après l'enquête publique, entre l'arrêt de projet et l'approbation du PLU. Ce changement a abouti à classer le dit terrain en zone UDb.

Or, il est apparu que ce classement constitue un potentiel constructible en façade sur l'avenue, ce qui n'est pas souhaitable compte-tenu de l'état actuel de la circulation sur cet axe.

La parcelle AY 258 est actuellement située sur 2 zones distinctes au PLU communal : zone NI (Naturelle Littoral) pour la partie située au Nord et en zone UDb (zone urbaine).

- Partie soumise à acte privé (30mx40m)

Concernant la parcelle AY258, une surface de 30x40m (frappée d'inconstructibilité par acte sous seing privé) est nouvellement classée en NL et EBC. Afin d'avoir une cohérence entre le droit privé rendant inconstructible la parcelle (l'inconstructibilité n'étant connue qu'à l'acquisition du terrain), et le PLU qui la classe en constructible (l'information est publique), il est judicieux de modifier le zonage.

- Continuité de la parcelle AY258

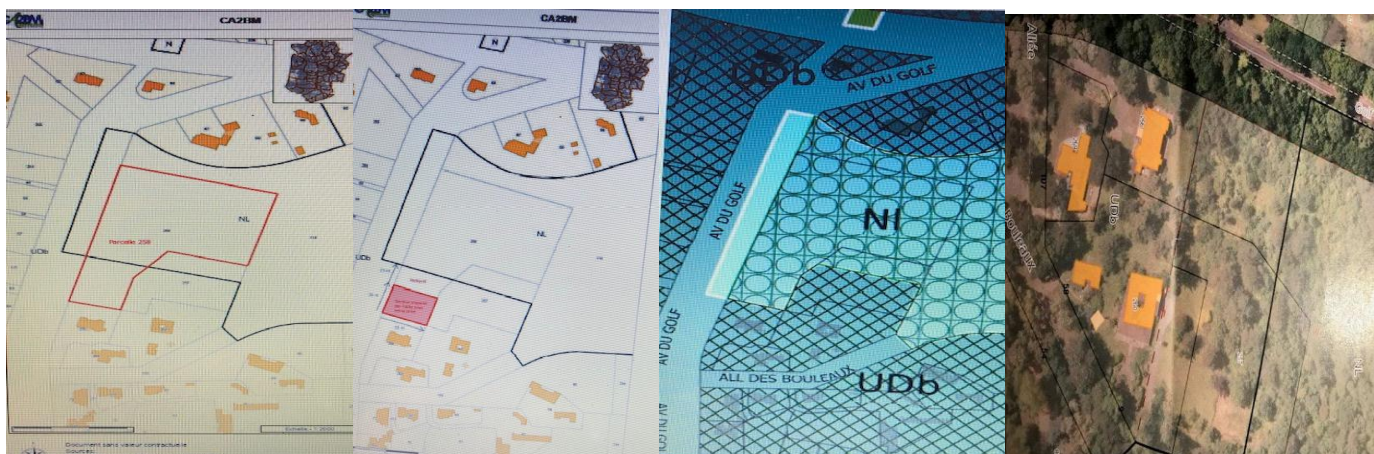
En appliquant strictement ce découpage, il s'avère qu'il resterait une petite bande en constructible. Au vue de l'ambiance urbaine, il ne serait pas logique de maintenir ce tènement foncier en zone constructible. En effet, le périmètre de l'acte privé est à l'interface entre l'espace urbanisé et l'espace naturel boisé. Aucune construction n'est édifiée dans la continuité, pouvant expliquer le comblement d'une dent creuse (l'habitation la plus proche étant à environ 160m).

Il ne peut pas y être maintenu un pastillage UDb présentant une façade de 25m sur l'avenue du golf.

L'ensemble de la parcelle AY 258 est par conséquent rendue inconstructible.

~~Il est donc envisagé de reclasser la moitié du terrain concerné la plus proche de l'avenue en zone NL, sur une largeur de 40m le long de l'avenue à partir des limites des parcelles AY 256 et 260.~~ Par souci de cohérence générale, cette même emprise sera reclassée en espace boisé classé, comme présenté dans l'extrait de plan ci-dessous.

A titre d'information, le plan de zonage du PLU est en annexe 1 de la présente note de présentation.



## 5) Clôtures remarquables : (ANNEXE 2)

Il y a lieu de compléter la rubrique « Les enjeux urbains et paysagers par

secteur »en y inscrivant les clôtures remarquables:

- 10 avenue Jules César
- Avenue Belle Dune/1 rue de Desvres ‘Villa Clairoux’
- 46 Avenue de Villemessant/rue de Desvres
- 11 rue de Desvres/Avenue de Villemessant
- 48 Avenue de Villemessant
- 5 rue de Desvres
- 9 rue de Desvres
- 36 Avenue de villemessant
- 37 Avenue de Villemessant
- 32,34 rue d’Arras
- 21 rue Saint Pol
- 10 rue de Boulogne
- 8 rue de Boulogne angle 22 rue de Saint Omer
- 7 rue de Boulogne angle 18 rue de Samer
- 19 rue de Saint Omer
- 20 rue de Samer
- 27 rue de Saint Omer angle Boulevard d’Artois
- 63 avenue de Quentovic villa ‘les oberlé’ angle avenue de Villemessant
- 11 boulevard Daloz angle avenue Joseph Duboc villa ‘Claudy Cottage’
- 41 avenue des trois Martyrs
- 79 avenue de Bruxelles villa ‘Amarélia’
- 83 avenue de Bruxelles villa ‘La grange’
- 113 avenue de Bruxelles villa ‘Sparre plage’
- 161 avenue Raymond Lens villa ‘Belmesnil’
- Rond-point avenue Blériot
- Avenue de Dunkerque
- Avenue Blériot
- 187/189 rue de Londres
- 15 rue du Sémaphore
- 175 rue de Metz
- 173 rue de Metz villa ‘les petites clochettes’
- 150,152 rue de Londres
- L’ensemble des clôtures du boulevard du Docteur Jules Pouget doit être restitué dans son état d’origine, pour former un ensemble homogène
- 158 rue de Paris angle rue des oyats villa ‘saint Georges’
- 164 rue de Paris
- 178 rue de Paris
- Avenue des sables
- Section avenue Foch angle avenue Joffre villa ‘danica’
- 791 avenue Quételart angle avenue Vincent
- Séquence avenue Sanguet
- 387 avenue Quételart villa ‘les gairns’

La proposition de la Fondation du Patrimoine peut être acceptée. Les clôtures représentent un intérêt patrimonial. La Commission Locale des Sites Patrimoniaux Remarquables (CLSPR), réunie le 04/12/20, a validé cette proposition.