



## SOMMAIRE

Chapitre	Titre	Page
	<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
	<b>Lexique</b>	<b>3</b>
<b>I</b>	<b>GENERALITES</b> <b>Présentation succincte de la commune de Saint Josse Sur Mer</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>OBJET DE L'ENQUÊTE</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Préambule</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Portée de la modification du PLU</b>	<b>5</b>
<b>III</b>	<b>CADRE JURIDIQUE</b> <b>Cadre législatif et réglementaire</b>	<b>6</b>
<b>IV</b>	<b>ANALYSE SYNTHETIQUE DU DOSSIER D'ENQUÊTE</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Constitution du dossier d'enquête</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Autorités et Organismes consultés PPA</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Détail des avis des PPA et de l'Autorité Environnementale</b>	<b>10</b>
<b>V</b>	<b>MODIFICATIONS APPORTEES AU RÈGLEMENT ECRIT</b>	<b>11</b>
<b>VI</b>	<b>JUSTIFICATIONS COMPLEMENTAIRES AU RAPPORT DE PRESENTATION</b>	<b>26</b>
<b>VII</b>	<b>INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>28</b>
<b>IIIX</b>	<b>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b>	<b>29</b>
<b>1</b>	<b>Désignation et attributions</b>	<b>29</b>
<b>2</b>	<b>Organisation de l'enquête publique</b>	<b>29</b>
<b>3</b>	<b>Mesures d'information et mise à disposition du dossier au Public</b>	<b>31</b>
<b>4</b>	<b>Fin d'enquête</b>	<b>33</b>
<b>5</b>	<b>Relevé comptable des observations</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Procès-verbal de synthèse et mémoire de réponse du pétitionnaire</b>	<b>33</b>
<b>IX</b>	<b>ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<b>34</b>
<b>X</b>	<b>FIN DU RAPPORT ET OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>	<b>37</b>

## LEXIQUE

<u>Sigle ou acronyme</u>	<u>Signification, définition</u>
CA2BM	Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CE	Commissaire Enquêteur
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
GDEAM-62	Groupement de Défense de l'Environnement de l'Arrondissement de Montreuil/M-62
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Pla Local d'Urbanisme intercommunal
PLUiH	Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat
PPA	Personnes Publiques associées
PPRi	Plan de Prévention du Risque Inondations
PPRL	Plan de Prévention du Risque Littoral
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SRCE - TVB	Schéma Régional de Cohérence Ecologique- Trame Verte et Bleue
TA	Tribunal Administratif
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Importance Ecologique, Faunistique et Floristique

## **I. GENERALITES :**

### **PRESENTATION SUCCINCTE DE LA COMMUNE DE SAINT JOSSE SUR MER**

La commune de Saint Josse sur Mer, plus communément appelée Saint-Josse est située dans l'arrondissement de Montreuil Sur Mer en façade arrière du littoral de la Côte d'Opale.

La commune de Saint Josse fait partie avec 45 autres communes de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois, depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2017.

Le territoire de la commune s'étend sur environ 5 km du Nord au Sud et sur 4 km d'Est en Ouest, soit une superficie de 21.1km<sup>2</sup>, la population s'élève à 1128 habitants (données 2018) soit une densité de 53 habitants par km<sup>2</sup>.

La commune se situe au Sud de la Baie de Canche dont elle est riveraine sur quelques centaines de mètres et comprend cinq espaces urbanisés distincts :

- Le Village centre d'aspect totalement urbain
- Le village de Villers, au Nord-Ouest
- Le Hameau de Capelle, au Sud-Ouest
- Le hameau du Moulinel à l'Est
- Le hameau de Valencendre au Nord Est

La Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois a été créée par arrêté Préfectoral le 31 Août 2016, elle dispose de la compétence Aménagement de l'espace communautaire-urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2017.

La commune de Saint-Josse est dotée d'un plan local d'urbanisme établi conformément aux dispositions :

- des articles L 123 et R123 du Code de l'Urbanisme (version issue des lois SRU et UH)
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme N° 2014-366 du 24 Mars 2014 Rénové (Loi ALUR)
- Aux dispositions et évolutions législatives issues du Grenelle de l'Environnement, de la loi 2010-788 du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement, et des dispositions d'application immédiate de la loi ALUR.

#### **Précisions importantes :**

*Le PLU de Saint Josse a été approuvé selon les mesures transitoires. En effet le décret du 28 Novembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du PLU avait prévu un dispositif permettant*

*une entrée en vigueur progressive des dispositions réglementaires (Article 12 du décret). Si de nombreuses dispositions du décret sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> Janvier 2016, le nouveau contenu n'a été opposable qu'aux PLU dont la procédure d'élaboration ou de révision avait été prescrite après le 1<sup>er</sup> Janvier 2016. Il laissait toutefois la possibilité d'appliquer le nouveau règlement du PLU aux procédures en cours, cela n'a pas été le choix de la commune de Saint Josse sur Mer.*

Ce Plu a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CA2BM le 11 Octobre 2018.

Le Plan local d'urbanisme n'a jusqu'à ce jour fait l'objet d'aucune modification.

## **II. OBJET DE L'ENQUÊTE**

### **1. Préambule**

La présente enquête publique porte sur la modification N°1 du PLU de la commune de Saint Josse sur Mer.

Cette procédure de modification émane d'une délibération arrêtée sous le N° d'acte 2019-75 du 24 Octobre 2019 du Conseil Communautaire de la CA2BM.

Conformément à l'article L 153-20 L 153-21 du Code de l'Urbanisme, cet arrêté a fait l'objet d'un affichage pendant une durée deux mois au siège de la CA2BM et à la mairie de Saint Josse, ainsi que d'une insertion dans deux journaux régionaux et locaux (Voix du Nord le Jeudi 28 Novembre 2019 et Journal de Montreuil le mercredi 27 Novembre 2019). Les justificatifs et certificat d'affichage sont joints au dossier d'enquête. **Cette information n'a fait l'objet d'aucune remarque de la population.**

### **Pour Mémoire :**

PRINCIPE DE LA CONCERTATION : Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, l'élaboration ou la modification d'un Plan Local d'Urbanisme doit associer les acteurs du territoire et notamment les habitants pendant toute la durée de la démarche jusqu'à l'arrêt du projet.

Cependant, pour une modification de PLU, la concertation préalable n'est pas obligatoire.

### **2. Portée de la modification du PLU**

La modification apportée intéresse en particulier le règlement écrit initial, et concerne les points suivants qui visent à corriger plusieurs éléments textuels du règlement écrit au regard du contrôle de légalité et des retours d'expérience :

- La confirmation de la proscription des garages souterrains en zone UA, UB, et 1 AU.
- La précision des dispositions de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Extensions et annexes non réglementées en zones UA, UB et 1 AU.
- Apport d'exigences cumulatives pour la zone UE.
- Prise en compte de tout type de voie et ajout du recul obligatoire par rapport à l'Autoroute A16 pour la zone N.
- Constructions autorisées en secteur AI réglementées comme les bâtiments agricoles.
- La clarification des dispositions en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA et UB.
- Des dérogations possibles pour les extensions et annexes des bâtiments existants en toute zone, notamment en termes d'implantation.
- La modification ou l'ajout de règles pour l'ensemble des zones afin d'améliorer la qualité et l'harmonisation de l'aspect extérieur des façades et toitures (Choix des matériaux et de couleur).
- Le retrait des règles relatives à la Loi Littoral en zone A (Le territoire n'étant pas concerné par la zone A dans cette emprise).
- ✓ Modifier ou supprimer des illustrations sur le règlement écrit pour absence de correspondance avec une règle écrite.
- ✓ Apporter des justifications complémentaires au rapport de présentation de ces règles :
  - ❖ Le recul de 10 mètres des berges
  - ❖ La proscription de la continuité de deux bâtiments

### **III. CADRE JURIDIQUE**

#### **Cadre législatif et réglementaire**

La modification du plan local d'urbanisme est possible lorsque la procédure de révision de ce dernier n'est pas requise, au regard de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, Le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme est venue réformer et simplifier ces procédures à compter du 1er janvier 2013 et a ainsi modifié le champ d'application de la procédure de modification. Le décret n°2013-142 du 14 février 2013, pris pour application de l'ordonnance du 5 janvier 2012, est venu préciser les procédures d'évolution des documents d'urbanisme et modifie ainsi les dispositions réglementaires relatives à ces procédures.

Suite aux différentes lois successives :

- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,

- La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron,
- La loi n°2015-991 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe), l'urbanisme a connu diverses réformes telles que le transfert aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunales (EPCI) de la compétence urbanisme, avec le transfert des PLU.

Dans le cadre de l'élaboration des PLU intercommunaux, les communes déjà dotées d'un PLU peuvent modifier leur document, ou le réviser conformément à l'article L153-3 du Code de l'Urbanisme, cette dernière possibilité issue de la loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, n°2017- 86. Les communes dotées d'un POS bénéficient d'un sursis quant au maintien de leur POS jusqu'au 31 décembre 2019 dernier délai, à la condition que le PLU ait été prescrit avant le 31 décembre 2015 (la condition d'un débat de PADD avant le 27 mars 2017 a été supprimée par la loi Egalité-Citoyenneté). A terme, le PLU approuvé se présentera comme un document unique pour l'ensemble des 10 communes de l'ex CCOS, conformes aux objectifs actuels de la législation en matière d'urbanisme et aux objectifs du PADD débattu par le conseil communautaire.

Il n'est pas envisageable de reproduire la totalité des textes réglementaires (lois, codes, etc) ayant trait plus ou moins directement à la présente enquête. Certains s'appliquent à la thématique de l'enquête (modification du PLU) ; d'autres concernent la procédure proprement dite de l'enquête.

Les éléments nous paraissant les plus spécifiques sont rappelés ci-après :

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification urbaine créé par la loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, complété par la loi Urbanisme et Habitat de 2003 ; il remplace les anciens Plans d'Occupation des Sols (P O S).

Le PLU, comme les autres documents d'urbanisme, doit respecter les principes directeurs énoncés dans les articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme ainsi que dans les articles L123 et R123. Les lois Grenelle I et II placent les objectifs du développement durable au cœur du PLU et introduisent plusieurs modifications fondamentales dans cette perspective.

La loi Grenelle I du 3 août 2009 reconnaît l'urgence écologique et la nécessité d'une diminution des consommations en énergie, eau et ressources naturelles, ainsi que la préservation des paysages.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 revisite en profondeur le code de l'Urbanisme, en demandant aux auteurs de P L U, à l'article L 121-1 du code de l'Urbanisme, de les concevoir dans des objectifs de développement durable Ce nouveau régime est entré en vigueur le 13 janvier 2011. La loi Grenelle II portant engagement national pour l'environnement est venue révolutionner les méthodes et les pratiques de la planification urbaine. Elle fixe les grands principes du P L U : L'article L 123-1 du code de l'urbanisme précise que le PLU doit comprendre un rapport de présentation, un

projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.

L'article R 123-2 du code de l'environnement stipule que font l'objet d'une enquête publique préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption, les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à une évaluation environnementale en application des articles L 121-10 à L121-15 du code de l'urbanisme.

La loi SRU du 13 décembre 2000 qui concerne les politiques publiques d'aménagement de l'espace et la rénovation de leur cadre juridique met en avant trois objectifs majeurs : le renouvellement urbain, la solidarité sociale et la cohérence à l'échelle de l'agglomération entre l'organisation urbaine et les différentes politiques engagées dont le logement social, les transports collectifs, les structures et les équipements.

L'article L-110 du code de l'urbanisme, qui identifie les besoins des populations et leur cadre de vie (habitat, emploi, activités culturelles et sportives, déplacements...) dans un avenir à court et moyen terme. Ces directives sont établies par décret en Conseil d'Etat après avis ou sur proposition des conseils régionaux intéressés et après avis des départements et des communes ou groupements de communes concernés. Les directives territoriales d'aménagement précisant les modalités d'application du présent chapitre ou, en leur absence, lesdites dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, la création de lotissements et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, pour l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais. Elles sont également applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement.

La loi Barnier du 2 février 1995 - Article L111-1-4 Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 47. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Champ d'application de la Modification de droit commun :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification (L153-37 du Code de l'Urbanisme). En vertu de l'article L153-40 « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »



Les articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme régissent la procédure de modification de droit commun. Ces articles précisent le champ d'application de la procédure.

La procédure de modification de droit commun s'applique lorsque le projet a pour effet : « 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ; 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. » La procédure de modification de droit commun entraîne la mise en enquête publique du dossier de modification du PLU.

## **IV. ANALYSE SYNTHETIQUE DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **1. Constitution du dossier d'enquête :**

Le dossier initial d'enquête est constitué des éléments suivants :

- Notice de présentation, résumé non technique
- Arrêté 2019-75 du 24 Octobre 2019 de la CA2BM d'engagement de la procédure de modification du PLU, ainsi que les justificatifs d'insertion des 27 et 28 Novembre 2019 en presse, et certificats d'affichage établis par le maire de Saint Josse et par le Président de la CA2BM des 8 et 15 janvier 2020.
- Arrêté d'Ouverture d'enquête publique N°2021-31 du 9 Février 2021 de Mr le Président de la CA2BM.
- Copies des courriers adressés aux PPA et à l'Autorité Environnementale et réponses à ces consultations
- Rapport de présentation : Modifications envisagées et justifications, bilan des pièces impactées, incidence du projet sur l'environnement.
- Règlement écrit modifié
- Règlement graphique à l'échelle 1/7500<sup>ème</sup>
- Registre d'enquête publique paraphé et signé par le commissaire enquêteur

***Le CE : Ce dossier est complet, clair, bien présenté et bien construit, le règlement graphique a été ajouté à la demande du CE. Le dossier est donc recevable. Ont également été rajoutés les avis d'insertion dans la presse avant l'ouverture de l'enquête publique ainsi que la décision N° E21000010/59 du 28/01/2021 de Mr le président du Tribunal administratif désignant le Commissaire Enquêteur.***

## **2. Autorités et organismes consultés- Personnes Publiques Associées :**

Les consultations des différents organismes ont été mise en place à partir de Novembre 2020.

- ***Mission Régionale d'Autorité Environnementale. DREAL Hauts de France***
- ***Conseil Régional***
- ***Conseil Départemental du Pas de Calais***
- ***Préfecture du Pas de Calais***
- ***Sous->Préfecture de Montreuil sur Mer***
- ***Direction Départementale des Territoires et de la Mer***
- ***Chambre de Commerce et d'Industrie Côte d'Opale***
- ***Chambre des Métiers et de l'Artisanat***
- ***Office National des Forêts***
- ***Chambre d'Agriculture du Pas de Calais***
- ***Comité Régional de la conchyliculture***
- ***Centre National de la propriété Forestière***
- ***Communauté de Communes des Sept Vallées***
- ***Communauté de Communes Desvres-Samer***
- ***Mairie d'Etaples sur Mer***
- ***Parc Naturel Marin***
- ***Communauté d'Agglomérations du Boulonnais***
- ***Communauté de Communes du Ponthieu Marquenterre***
- ***Communauté de Communes du Haut Pays en Montreuillois***
- ***Syndicat Mixte du SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois***
- ***Mairie de Merlimont***
- ***Mairie de Saint Josse sur Mer***

## **3. Détail des avis de l'Autorité Environnementale et des PPA reçus par la CA2BM et figurant au dossier d'enquête publique**

- ❖ **Décision de l'Autorité Environnementale en date du 19 Janvier 2021 N°GARANCE 2020-5001 après examen au cas par cas**

<Conclusions, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42CE du 27 Juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'Environnement >.

Décide :<Article 1 .....La modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint Josse, présenté par la Communauté d'Agglomérations des deux Baies en Montreuillois, n'est pas soumise à évaluation environnementale>.

- ❖ **Chambre d'Agriculture Nord-Pas de Calais Ref 2020-4712 en date du 10 décembre 2020**

< Notre compagnie prend acte du projet de modification du PLU de Saint Josse sur Mer qui consiste à modifier le règlement des zones urbaines, à modifier les règles applicables relatives à la loi Littoral au sein de la zone agricole.

Sur ce sujet, les modifications envisagées ne devraient pas impacter l'activité agricole en place.>

❖ Syndicat Mixte du SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois

<Je soussigné Philippe Ducrocq, Président du Syndicat Mixte du Scot du Montreuillois accuse réception du dossier de modification N°1 du PLU de la commune de Saint Josse sur Mer.>

Pas d'observation

## **V. MODIFICATIONS APPORTEES AU RÈGLEMENT ECRIT (extrait modifié du règlement)**

Le règlement écrit est une pièce essentielle du dossier. Sur le plan du déroulement de l'enquête, sa connaissance a été indispensable au Commissaire Enquêteur pour renseigner le public lors des permanences, les questions posées concernant le plus souvent le statut de parcelles privées et les contraintes, autorisations et interdictions dont elles peuvent faire l'objet, ainsi que les orientations générales d'aménagement adoptées.

Le document consacré au règlement est bien ordonné dans sa présentation, et bien calé sur la cartographie du zonage, ce qui facilite sa compréhension.

L'essentiel du document traite des dispositions applicables à chaque zone. Il est divisé autour des cinq grands types de zonage : urbanisé ou urbanisable, agricole, naturel, littoral, d'activité économique

. Chacun d'eux répond à un agencement prévu par les textes avec, en particulier :

- Les occupations et utilisations des sols qui sont interdites.
- Les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières.
- Accès et voirie ;(rappel que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et personnes à mobilité réduite ; doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie).
- Conditions de desserte par les réseaux ; - Alimentation en eau potable - Assainissement - Electricité, téléphone et télédistribution -Réseaux de communications électroniques)
- Superficie minimale des terrains constructibles.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

## **Modification de l'article 10 (zones UA, UB, 1AU et A) :**

Afin d'être en accord avec l'article 1 en zones UA, UB, 1AU et A sur l'interdiction des garages souterrains face au risque potentiel d'inondation, l'article 10 a été clarifié.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux.

Les sous-sols existants ne sont pas comptabilisés dans ces 3 niveaux (pour rappel, les nouveaux sous-sols sont interdits : cf. article 1).

Les combles, qu'ils soient aménagés ou non aménagés, constituent un niveau.

~~L'assiette de référence pour évaluer la hauteur est l'accès à l'unité foncière concerné.~~

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur au faitage à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou des hauteurs moyennes de celles-ci.

Cas d'implantation sur un terrain en pente : un équilibre d'assise de la construction sera recherchée dans le cas de terrain en pente en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

- ↻ la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ~~de~~ **chaussée** ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau : le niveau de la dalle du rez de chaussée est mesuré au niveau de la façade avant des constructions à usage d'habitation,
- ↻ la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.
- ↻ ~~les garages en sous sol sont autorisé seulement si celui ci s'intègre au terrain naturel.~~
- ↻ l'assiette de référence est la voie publique d'accès à la parcelle.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur, ~~peut~~ **peut** être justifié jusqu'à ~~12 mètres~~ **4 niveaux** pour des raisons fonctionnelles ou architecturales, d'équipement public ou d'intérêt général.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux. ~~et 9 mètres maximum mesuré au faitage (soit : R + C ou R + 1 + toit terrasse ou R + 1 + toit mono pente ou faible double pente).~~

Les sous-sols existants ne sont pas comptabilisés dans ces 2 niveaux (pour rappel, les nouveaux sous-sols sont interdits : cf. article 1).

Les combles, qu'ils soient aménagés ou non aménagés, constituent un niveau.

~~L'assiette de référence pour évaluer la hauteur est l'accès à l'unité foncière concerné.~~

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur au faitage à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou des hauteurs moyennes de celles-ci.

Cas d'implantation sur un terrain en pente : un équilibre d'assise de la construction sera recherchée dans le cas de terrain en pente en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

- ↻ la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ~~de~~ **chaussée** ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau : le niveau de la dalle du ~~rez~~ **rez** ~~de~~ **chaussée** est mesuré au niveau de la façade avant des constructions à usage d'habitation,
- ↻ la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.
- ↻ ~~les garages en sous sol sont autorisé seulement si celui ci s'intègre au terrain naturel.~~
- ↻ l'assiette de référence est la voie publique d'accès à la parcelle.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur, ~~peut~~ **peut** être justifié jusqu'à ~~12-4 mètres~~ **4 niveaux** pour des raisons fonctionnelles ou architecturales, d'équipement public ou d'intérêt général.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux ~~et 12 mètres maximum mesuré au faitage (soit : R +1+C ou R +2 toit terrasse ou R+2+toit mono pente ou faible double pente).~~

Les sous-sols existants ne sont pas comptabilisés dans ces 3 niveaux (pour rappel, les nouveaux sous-sols sont interdits : cf. article 1).

Les combles, qu'ils soient aménagés ou non aménagés, constituent un niveau.

~~L'assiette de référence pour évaluer la hauteur est l'accès à l'unité foncière concerné.~~

Cas d'implantation sur un terrain en pente : un équilibre d'assise de la construction sera recherchée dans le cas de terrain en pente en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

➤ la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau : le niveau de la dalle du ~~rez-rez-de-chaussée~~ est mesuré au niveau de la façade avant des constructions à usage d'habitation,

➤ la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.

~~➤ les garages en sous-sol sont autorisés seulement si celui-ci s'intègre au terrain naturel.~~

➤ l'assiette de référence est la voie publique d'accès à la parcelle.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur, peut être justifié jusqu'à 4 niveaux pour des raisons fonctionnelles ou architecturales, d'équipement public ou d'intérêt général.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur maximum des constructions à usage agricole ne peut dépasser 12 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux, le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+C).

Les sous-sols existants ne sont pas comptabilisés dans ces 2 niveaux (pour rappel, les nouveaux sous-sols sont interdits).

Les combles, qu'ils soient aménagés ou non aménagés, constituent un niveau.

**En secteur AI, la hauteur des constructions est limitée à 8m au faitage.**

### Précision de l'article 6 (zones UA, UB et 1AU) :

Pour un souci de clarté, il est précisé la non réglementation des extensions et annexes en zones UA, UB et 1AU, l'article 6 ne concernant que les constructions principales.

Afin de garantir des conditions d'insertion qualitatives, une condition sur le recul a toutefois été ajoutée pour les annexes.

#### ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement public et jusqu'à 30 mètres mesurée à l'alignement.

On préférera un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës, ce, même si celui-ci est moins de 3 mètres.

Dans le cas de dent creuse, la construction sera implantée :

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte
- soit à l'alignement d'une des deux constructions voisines la plus proche de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte.

Les extensions et annexes ne sont pas réglementées. Toutefois, les annexes doivent s'implanter dans le même recul que les constructions principales si elles font plus de 20m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne ~~font~~ font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

Le prolongement en continuité pour les extensions, garages et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des fossés et cour d'eau.

#### ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement public et jusqu'à 30 mètres mesurée à l'alignement.

On préférera un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës, ce, même si celui-ci est moins de 3 mètres.

Dans le cas de dent creuse, la construction sera implantée :

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte
- soit à l'alignement d'une des deux constructions voisines la plus proche de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte.

Dans le cas de constructions en « second rideau » : aucune profondeur maximale d'implantation n'est fixée.

Les extensions et annexes ne sont pas réglementées. Toutefois, les annexes doivent s'implanter dans le même recul que les constructions principales si elles font plus de 20m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne ~~font~~ font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

1. soit à l'alignement de la voie publique.
2. soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement public et jusqu'à 20 mètres mesurée à l'alignement.

Les extensions et annexes ne sont pas réglementées. Toutefois, les annexes doivent s'implanter dans le même recul que les constructions principales si elles font plus de 20m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

### **Précision de l'article 6 en zone UE :**

Une précision a été apportée pour indiquer le cumul possible des exigences concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres de l'axe de la route départementale 143.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

~~Pour~~ De plus, pour les constructions autorisées à l'article 2, celles-ci devront être implantées :

- soit à l'alignement de la voie
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement public et jusqu'à 30 mètres mesurée à l'alignement.

On préférera un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës, ce, même si celui-ci est moins de 3 mètres.

### **Précision de l'article 6 en zone A :**

t

#### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Pour les bâtiments agricoles et les constructions autorisées au sein du secteur A1 :

Les constructions et installations à usage agricole, et les constructions autorisées au sein du secteur A1 doivent être implantées au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie publique.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment sur lequel il s'appuie.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisé à l'article A2 :

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte. L'implantation ne doit en aucun cas causer de gêne à la circulation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

Les constructions autorisées au sein du secteur AI ont été ajoutées, afin d'être en règle avec l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme (en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016) qui indique que les articles 6 et 7 doivent réglementer toutes les constructions.

### **Précision de l'article 6 en zone N :**

**- L'article 6 doit faire l'objet d'exigences par rapport à tout type de voie et d'emprises publiques, et non uniquement les voies de desserte.**

Les voies de desserte sont celles donnant uniquement accès au terrain sur lequel une construction est projetée.

Les voies ou emprises publiques recouvrent, quant à elles, toutes les types de voies ouvertes à la circulation, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...), ainsi que les espaces ouverts au public (jardins et parcs publics, places, canaux, cours d'eau...).

- Des termes pouvant occasionner des erreurs d'interprétation ont été modifiés ou précisés.

>> Formulation d'une estimation minimale pour le retrait : remplacement de « jusqu'à » pour « au moins ».

>> Précision d'une limite pour l'implantation par rapport aux cours d'eau : celle de la « berge ».

- L'autoroute A16 traverse la zone N et impacte les secteurs repris en NI et Ne. Conformément aux articles L .111-6 et suivants du code de l'urbanisme qui prévoit une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, l'exigence de recul a été ajoutée.

#### **Par rapport aux voies de desserte et emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins ~~jusqu'à~~ 10 m par rapport à l'alignement des voies.

#### **Par rapport aux cours d'eau :**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins **de 10 m de la berge des cours d'eau**. De même aucune construction ne peut être édifiée à moins **de 2 mètres de l'axe des fossés**.

#### **Par rapport aux limites de boisements :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins ~~jusqu'à~~ 20 m par rapport à la limite de boisement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.



## Modification de l'article 7 :

- Le règlement présentait 2 règles différentes au sujet de l'obligation ou non d'implantation sur limites séparatives.

En zone UA, il a été souhaité d'indiquer clairement que l'implantation en limite séparative n'est pas obligatoire en front à rue. Outre la contradiction, l'objectif est de mieux prendre en compte le contexte urbain de la zone (zone urbaine mixte à dominante habitat) et ses spécificités (le front à rue n'est pas la règle), mais également de ne pas créer de situations contraignantes.

- Les illustrations relatives à l'article 7 ont été modifiées en conséquence.

- Le schéma illustrant une marge d'isolement d'un bâtiment à 4 mètres a été supprimé. Il ne correspondait à aucune règle écrite et représentait ainsi une source d'insécurité juridique.

- L'implantation sur limites séparatives étant interdite en zone UE, la référence à ces mêmes limites au sein du paragraphe sur les marges d'isolement a été supprimée afin d'assurer une concordance entre les règles.

### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

~~En front à rue, l'implantation des constructions sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est obligatoire.~~

#### **1- Principes généraux :**

##### **A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :**

1. à l'alignement de la voie, et dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
2. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
  - ↳ lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
  - ↳ lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
  - ↳ lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A l'alignement, l'implantation sur limite séparative est obligatoire.

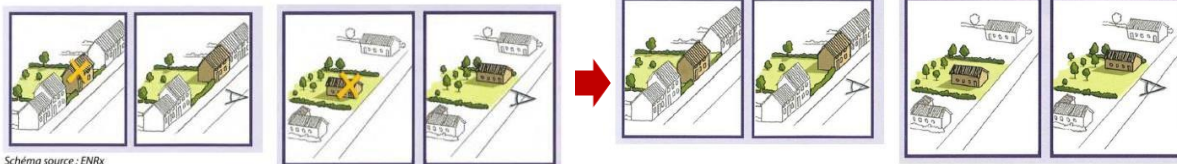


Schéma source : ENRix

### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :**

L'implantation sur limites séparatives est interdite.

#### **B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE**

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

**Marge d'isolement relative :**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment ~~qui ne serait pas édifié sur ces limites~~ doit être telle que la différence de niveau 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 ( $H \leq 2L$ ).

**Marge d'isolement absolue :**

La marge d'isolement des constructions ~~qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus~~, ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

## **Retrait des règles relatives à la Loi Littoral en zone A :**

Les zones classées A du territoire communal n'étant pas concernées par les principes de préservation de la Loi Littoral, les règles relatives à la définition des espaces proches du rivage et à la bande des 100 mètres ont donc été retirées.

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone pour la majorité non bâtie et/ou dévolue à l'activité agricole et préservée au titre de l'intérêt agronomique des espaces.

Un sous secteur AI identifie un secteur à vocation de loisirs au sein de la zone agricole, il s'agit d'une activité complémentaire à une exploitation agricole voisine « Laby Parc » créée dans un champ de maïs.

~~Dans la bande de 100mètres définie à l'article L121-16 du code de l'urbanisme reporté au plan de zonage, aucune construction ou installation n'est autorisée.~~

~~Dans les espaces proches du rivage (L121-13 du code de l'urbanisme) visualisés au plan de zonage, les extensions de l'urbanisation autorisées à l'article A2, doivent être limitées. L'urbanisation doit être justifiée et motivée.~~

## **Modification de l'article 10 en zone N :**

Correction d'une faute de frappe, susceptible d'être source d'incompréhension et d'insécurité juridique.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En zone N, la hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3m au faitage.

En secteur Ne, Nep et Ns et la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6m au faitage.

## Modification de l'article 11 au sujet des toitures et annexes en zones UA, UB, 1AU, A et N :

- Dans un souci d'exhaustivité, les toitures des extensions ont été ajoutées afin d'être considérées également.
- Une mise en concordance de deux règles au sujet des matériaux a été réalisée afin de garantir une harmonie entre les toitures et annexes dans ces secteurs urbains existants où la cohérence doit être de mise.
- En complément des modifications souhaitées par le contrôle de légalité, l'harmonie des matériaux et couleurs pour les toitures et annexes est à rechercher sur l'ensemble de la commune. Les règles ont donc été également amendées pour les zones 1AU, A et N.
- Des formes architecturales, matériaux ou équipements autorisés ou interdits ont été précisés afin d'être cohérent avec l'existant et les besoins du territoire (demandes de serres de plus en plus nombreuses, à titre d'exemple).

### **C- TOITURES**

#### Constructions à usages d'habitation ~~et leurs~~, extensions et annexes :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation, des extensions et des annexes ~~de ne~~ doivent pas nuire à la cohérence de pentes et de couleurs des constructions contiguës.
- Les maisons d'habitations et les éventuelles extensions seront de préférence à double pente comprise de préférence entre 30 ° et 45° par rapport à l'horizontale. La pente des débords de toitures pourra être adoucie (coyaux).
- Les toitures des constructions principales et des éventuelles extensions seront obligatoirement avec des pentes (seules les toitures terrasses végétalisées seront autorisées).
- Les toitures des constructions principales et des éventuelles extensions (à l'exception des vérandas), seront couvertes de matériaux de type tuiles d'aspect régional, de couleur rouge orangée ou vieilli, ou de type ardoises naturelles. Les tuiles noires sont interdites, tout comme les tuiles vernissées.
- Les annexes quant à elles doivent être en harmonie avec la construction principale, mais la toiture ne devra pas obligatoirement comporter de pentes.
- L'emploi de matériaux de type tôle ondulée / tôle métallique nervurées et/ou de couleurs est interdit, sauf pour les annexes où il est autorisé sous réserve de ne pas être visible de la voie publique et d'être en harmonie avec les matériaux et couleurs des toitures existantes.
- ~~L'emploi de matériaux de type tôle métallique nervurées et/ou de couleurs pour garage et dépendance est autorisé sous réserve de ne pas être visible de la voie publique et d'être en harmonie avec les matériaux et couleurs des toitures existantes.~~
- L'utilisation de matériaux translucides (verres, polycarbonate...) est autorisée seulement en couverture pour la réalisation d'extensions telles que des vérandas, ou des serres.

### **F – ANNEXES**

1. Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
2. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit en façades, ~~hormis~~ mais autorisé pour les toitures à condition d'être en harmonie avec les matériaux et couleurs des toitures existantes, et de ne pas être visible de la voie publique.
3. Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
4. On préférera une pente des toitures supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
5. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée seulement pour la réalisation d'extensions telles que des vérandas, ~~d'extension et de vérandas et des serres.~~

Les matériaux translucides sont autorisés seulement en couverture des vérandas ~~et ses serres~~.

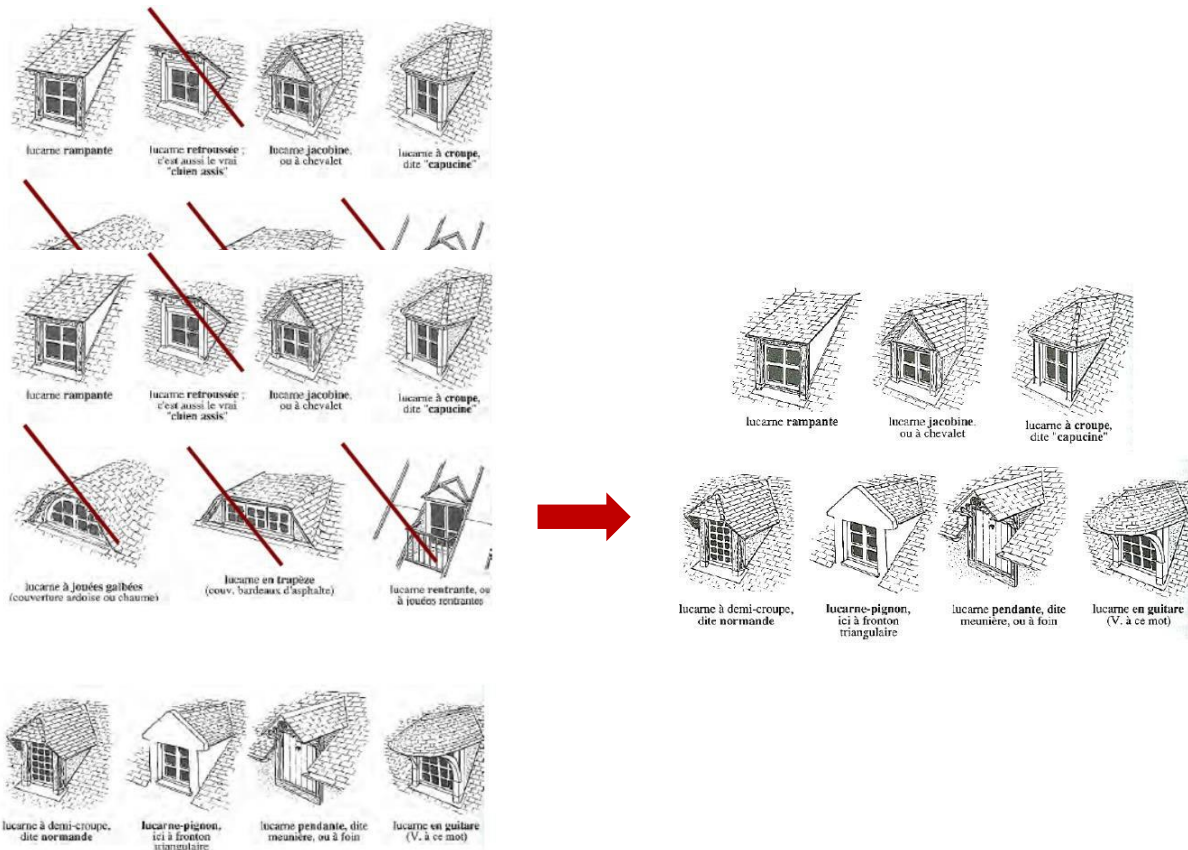
L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée. Il est toutefois préféré de minimiser la visibilité de la voie publique. Dans le cas précis où la visibilité est grande, il sera alors préférable de trouver une alternative telle que l'implantation sur sol (si les dispositions techniques et les contraintes d'implantation le permettent). pourra être adoucie (coyaux).

Les toitures des constructions principales et des éventuelles extensions (à l'exception des vérandas), seront couvertes de matériaux de type tuiles d'aspect régional, de couleur rouge orangée ou vieilli, ou de type ardoises naturelles. Les tuiles noires sont interdites, tout comme les tuiles vernissées.

Les annexes quant à elles doivent être en harmonie avec la construction principale, mais la toiture ne devra pas obligatoirement comporter de pentes.

~~Les toitures seront couvertes de matériaux de type tuiles d'aspect régional ou de type ardoises naturelles.~~

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée / tôle métallique nervurées et/ou de couleurs est interdit, sauf pour les annexes où il est autorisé sous réserve de ne pas être visible de la voie publique et d'être en harmonie avec les matériaux et couleurs des toitures existantes. ~~L'emploi de matériaux de type tôle métallique est autorisé sous réserve de ne pas être visible de la voie publique et d'être en harmonie avec les matériaux et couleurs des toitures existantes.~~



## **Dérogations pour les bâtiments existants au sujet des règles d'implantation (articles 6 et 7) :**

Afin d'assouplir le règlement, des dérogations générales ont été formulées en toute zone concernant les bâtiments existants non conformes, notamment pour les règles d'implantation par rapport aux limites.

Ainsi, une construction implantée à 1 mètre de la limite séparative pourra avoir une extension avec le même recul par rapport à cette limite, à condition que ce recul ne soit pas réduit.

Ces dérogations permettent de s'assurer d'une faisabilité architecturale et technique, qui peut être plus délicate à traiter pour les bâtiments existants. La condition formulée (« ne pas réduire la distance de recul ») contribue à la bonne intégration urbaine du bien construit.

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement public et jusqu'à 30 mètres mesurée à l'alignement.

On préférera un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës, ce, même si celui-ci est moins de 3 mètres.

Dans le cas de dent creuse, la construction sera implantée :

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte
- soit à l'alignement d'une des deux constructions voisines la plus proche de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte.

Les extensions et annexes ne sont pas réglementées. Toutefois, les annexes doivent s'implanter dans le même recul que les constructions principales si elles font plus de 20m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne ~~font~~ font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

Le prolongement en continuité pour les extensions, garages et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des fossés et cour d'eau.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~En front à rue, l'implantation des constructions sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est obligatoire.~~

### 1- Principes généraux :

#### A - IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. à l'alignement de la voie, et dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
2. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
  - ↳ lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
  - ↳ lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
  - ↳ lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

#### B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

##### Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau 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 ( $H \leq 2L$ ).

##### Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des **constructions à usage d'habitation** et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des **autres constructions** qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 3 mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement public et jusqu'à 30 mètres mesurée à l'alignement.

On préférera un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës, ce, même si celui-ci est moins de 3 mètres.

Dans le cas de dent creuse, la construction sera implantée :

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte
- soit à l'alignement d'une des deux constructions voisines la plus proche de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte.

Dans le cas de constructions en « second rideau » : aucune profondeur maximale d'implantation n'est fixée.

Les extensions et annexes ne sont pas réglementées. Toutefois, les annexes doivent s'implanter dans le même recul que les constructions principales si elles font plus de 20m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne ~~fait~~ font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 1- Principes généraux :

#### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. à l'alignement de la voie, et dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
2. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
  - ⚡ lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
  - ⚡ lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
  - ⚡ lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

#### B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

##### Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau 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 ( $H \leq 2L$ ).

##### Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des **constructions à usage d'habitation** et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des **autres constructions** qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 3 mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de l'axe de la route départementale 143.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

~~Pour~~ De plus, pour les constructions autorisées à l'article 2, celles-ci devront être implantées :

- soit à l'alignement de la voie
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement public et jusqu'à 30 mètres mesurée à l'alignement.

On préférera un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës, ce, même si celui-ci est moins de 3 mètres.

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

L'implantation sur limites séparatives est interdite.

### B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

#### Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment ~~qui ne serait pas édifié sur ces limites~~ doit être telle que la différence de niveau 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 ( $H \leq 2L$ ).

#### Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions ~~qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus~~, ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 1- Principes généraux :

#### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. à l'alignement de la voie, et dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
2. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

#### B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

#### Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau 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 ( $H \leq 2L$ ).

#### Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum



de 1m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

#### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Pour les bâtiments agricoles et les constructions autorisées au sein du secteur AI :

Les constructions et installations à usage agricole, et les constructions autorisées au sein du secteur AI doivent être implantées au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie publique.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment sur lequel il s'apigonne.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisé à l'article A2 :

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte. L'implantation ne doit en aucun cas causer de gêne à la circulation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement minimale de 4m.

Toutefois, lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite urbaine d'habitat, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

##### **Par rapport aux voies ~~de desserte~~ et emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins ~~jusqu'à~~ 10 m par rapport à l'alignement des voies.

##### **Par rapport aux cours d'eau :**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins **de 10 m de la berge des cours d'eau**. De même aucune construction ne peut être édifiée à moins **de 2 mètres de l'axe des fossés**.

##### **Par rapport aux limites de boisements :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins ~~jusqu'à~~ 20 m par rapport à la limite de boisement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A16.

Pour les installations et occupations autorisés à l'article N2 :

### **Par rapport aux voies de desserte et emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins ~~jusqu'à~~ 10 m par rapport à l'alignement des voies.

### **Par rapport aux cours d'eau :**

Aucune construction ne peut être édifée à moins de **10 m de la berge des cours d'eau**. De même aucune construction ne peut être édifée à moins de **2 mètres de l'axe des fossés**.

### **Par rapport aux limites de boisements :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins ~~jusqu'à~~ 20 m par rapport à la limite de boisement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les installations et occupations autorisés à l'article N2 :

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifé sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

Pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

## VI. JUSTIFICATIONS COMPLEMENTAIRES AU RAPPORT DE PRESENTATION :

Le contrôle de légalité a signalé deux exigences à justifier :

- Le recul des constructions par rapport aux berges.  
Motif évoqué de la justification : annulation de dispositions similaires par le tribunal administratif de Lille si elles ne sont pas justifiées pour des motifs d'urbanisme (TA Lille – 20/04/2006 n°0500039).
- La mise à distance entre deux constructions en zone UE.  
Motif de la justification : contraintes d'implantation potentielles.

### **Recul de 10 mètres des berges :**

Dans les zones UA, UB, 1AUA et N, aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10 mètres des berges, des fossés et cours d'eau.

La bande de dix mètres est destinée à créer un espace de respiration aux cours d'eau et fossés, à limiter les dommages en cas d'érosion et à permettre l'accès aux cours d'eau et fossés (entretien,...)

Comprise en majeure partie au sein du bassin versant de la Canche, la commune de Saint-Josse-sur-Mer est marquée par une hydrographie particulière en raison de sa proximité avec la mer et la présence sur son territoire de la vallée de la Canche. Le territoire communal compte plusieurs cours d'eau ramifiés (la Grande Tringue au nord-ouest, la Petite Tringue et la Tringue des Epinettes) du fait de la présence de **nombreux fossés de drainage des marais**.

« Le réseau hydrographique de Saint-Josse contribue à la qualité des paysages et à la richesse des milieux. Il s'inscrit, par ailleurs, au sein de la Trame Verte et Bleue définie par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Ses éléments constituent en effet **des réservoirs de biodiversité linéaires, des corridors ou encore des espaces naturels relais à protéger**.

Dans ce cadre, certains espaces peuvent être amenés à faire l'objet d'**aménagement spécifiques légers** pour leur renaturation (restauration des fonctions naturelles) ou leur mise en valeur paysagère et fonctionnelle (lieu de promenade).

**La commune est également exposée aux risques liés à l'eau.** Elle est ainsi concernée par deux Plan de Prévention des Risques : PPRn Inondation de la Vallée de la Canche (approuvée le 26 novembre 2003) et le PPR Littoraux du Montreuillois (approuvé le 24 juillet 2018). Face aux risques d'érosion et d'inondation par remontée de nappe ou par ruissellement, les cours d'eau et fossés jouent **un rôle de régulateur non négligeable, qu'il faut préserver**.

La considération de ces risques implique également la **prise en compte de la sécurité des habitants et de leurs habitations.** »

### **Mise à distance de deux constructions en zone UE :**

La Municipalité a souhaité proscrire au sein des zones urbaines mixtes (zone UE) la contiguïté de deux bâtiments en formulant cette exigence au sein de l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) : « **Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre**

**l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres ».**

La mise à distance choisie répond à des **critères de confort d'usage, de qualité de vie et de sécurité.**

## **VII. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

### ➤ **Consommation foncière :**

Possibilité pour les constructions existantes de pouvoir réaliser une annexe ou une extension mesurée. Incidence considérée comme faible.

### ➤ **Activité agricole :**

Aucun impact prévisible sur l'activité agricole

### ➤ **Topographie et paysage :**

« Les modifications des articles 6,7,8 induisent de nouvelles logiques d'implantation qui tendent à une cohérence et à la qualité urbaine, architecturale, et aussi paysagère.

L'article 11 tend à rechercher plus d'harmonie dans le traitement des matériaux et des couleurs. »

### ➤ **Biodiversité et continuité écologique :**

« Le maintien de l'exigence sur le recul de dix mètres par rapport aux berges contribue à la conservation et au maintien des réservoirs de biodiversité linéaires et des corridors écologiques »

### ➤ **Ressources en eau :**

La ressource en eau n'est pas impactée.

### ➤ **Prise en compte des risques :**

Le recul de dix mètres des berges et des fossés, ainsi que l'interdiction de garages en sous-sol éludent en partie le risque inondation.

### ➤ **Prise en compte des nuisances :**

L'impossibilité de construire à moins de 100 mètres de l'Autoroute A16 et le maintien des distances de constructions en zone UE limitent les nuisances pour les riverains.

➤ **Mobilité et consommation énergétiques :**

Peu ou pas d'impact direct.

## **VIII. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **1. Désignation et attributions :**

Pour faire suite à la demande de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois enregistrée le 28 Janvier 2021, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lille a désigné par décision N° E21000010/59 du 28 Janvier 2021, Mr Jean-Marie PATOUT en qualité de Commissaire Enquêteur pour le projet de :

#### **Modification N°1 du PLU de la commune de Saint Josse sur Mer**

En application de l'article R123 -5 du code de l'environnement : « Ne peuvent être désignées pour exercer les fonctions de commissaire enquêteur les personnes intéressées à l'opération soit à titre personnel, soit en raison des fonctions qu'elles exercent ou ont exercées depuis moins de cinq ans, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête, ou au sein des associations concernées par cette opération. »

Le Commissaire Enquêteur a attesté sur l'honneur n'être ou n'avoir été intéressé au projet à titre personnel ou en raison de sa fonction, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête.

### **2. Organisation de l'enquête publique :**

- ✓ Une réunion de préparation a eu lieu dans les locaux de la CA2BM au bureau de la planification urbaine, Rue de Paris à 62170 ECUIRES, le Vendredi 5 Février 2021.

Cette réunion s'est tenue en présence de :

- Mme S QUINBETZ, Responsable de la planification urbaine,
- Mme M CIESIOLKA, Chargée de mission planification urbaine,
- Mr JM PATOUT Commissaire enquêteur (Rédacteur du compte-rendu de réunion)

#### **Les points suivants ont été abordés :**

- Dans un premier temps, les responsables planification urbaine de la CA2BM ont expliqué les objectifs de la modification N°1 du PLU objet de l'enquête (règlement écrit), puis le contenu du dossier en cours de finition.

- Le CE a demandé l'ajout du règlement graphique au dossier d'enquête afin d'avoir une meilleure lecture et une meilleure compréhension pour le public. Le dossier sera transmis au CE dès qu'il sera complété.
- Désignation du siège de l'enquête publique : Mairie de Saint Josse sur Mer.
- Approbation de la durée et des dates de l'enquête (Du Lundi 1<sup>er</sup> Mars au Vendredi 2 Avril 2021 inclus) soit sur une durée de 33 jours.
- Approbation du lieu, du nombre et des dates des permanences :  
Il est prévu 4 permanences en mairie de Saint Josse Sur Mer
  - Lundi 1er Mars de 09h00 à 12h00
  - Jeudi 11 Mars de 14h00 à 17h00
  - Mercredi 24 Mars de 14h00 à 17h00
  - Vendredi 2 Avril de 14h00 à 17h00

\*Nota : En raison du couvre-feu actuel lié à la crise sanitaire, il n'a pas été possible de prévoir de permanences plus tardives en matière d'horaires.
- Relecture détaillée et approbation de l'arrêté d'enquête préparé par les services de la CA2BM.
- Relecture détaillée et approbation de l'avis d'enquête.
- Approbation des modes de mise à disposition du dossier pour le public, documents sur supports papiers et numériques en Mairie et via Internet sur le site de la CA2BM.
- Précisions des dispositions liées à la Crise sanitaire (Crayons, lingettes, gel hydroalcoolique, masque obligatoire) à faire figurer sur l'arrêté et l'avis.
- Approbation du plan d'affichage sur site, en Mairie de Saint Josse et au siège de la CA2BM ; et des parutions dans la presse (Voix du Nord et Groupe Nord Littoral les 10 Février et 3 Mars 2021).
- Approbation des moyens pour chacun de transmettre des observations au CE en plus du registre d'enquête, (Courrier déposé au siège de la CA2BM, Courrier Postal, et site Internet dédié à l'enquête avec transfert direct au CE).
- Rappel de la nécessité d'établir un certificat d'affichage pour le Maire de Saint Josse Sur Mer et le Président de la CA2BM.
- Prévision d'une réunion sur site et en mairie de Saint Josse Sur Mer pour remise du dossier d'enquête en mairie.

- Envoi du registre d'enquête au CE pour paraphe et signature après signature par le Président de la CA2BM.
  - Modalités de fin d'enquête.
- ✓ Une seconde réunion a eu lieu en mairie de Saint Josse, en présence de Mr DESCHARLES, Maire de la commune et des responsables du service planification urbaine de la CA2BM le Vendredi 12 Février.

Le but de cette réunion était :

- de prendre contact pour le CE et les responsables de la planification urbaine de la CA2BM avec le maire, d'entendre son point de vue sur le sujet, et d'évoquer les points particuliers susceptibles de poser problème.
- de rappeler les modalités de l'enquête et des dates de permanence.
- de valider la salle de permanence retenue (Salle du conseil, spacieuse, équipée de téléphone et d'un PC connecté à Internet)
- de déposer le registre d'enquête paraphé et signé par le CE.
- de déposer le dossier d'enquête publique
- de déposer les affiches réalisées par la CA2BM et de préciser les points d'affichage.
- de rappeler la nécessité d'établir un certificat d'affichage.
- de rappeler les mesures applicables en raison de la crise sanitaire, afin que le public puisse disposer de gel et de lingettes, et respecter les mesures de distanciation.
- de rappeler les modalités de fin d'enquête.

A la suite de cette réunion, le CE, a procédé à une visite des lieux, et des points particuliers précisés par le maire, d'autres visites des sites auront lieu en cours d'enquête lors des déplacements du CE pour se rendre aux permanences prévues, et pour vérifier le maintien de l'affichage conforme au plan d'affichage initialement arrêté.

### **3.Mesures d'information et mise à disposition du dossier au Public**

- L'avis d'enquête publique au format réglementaire (A2 conformément au décret du 24 Avril 2012) a été affiché en mairie de Saint Josse ainsi qu'à la Judocienne (zone d'activités) et au siège de la CA2BM dès le 15 Février, soit 15 jours avant le début de l'enquête.

Le Président de la CA2BM et le maire de Saint Josse ont certifié de la présence de cet affichage pendant toute la durée de l'enquête.

Dans le même temps l'avis figurait également sur le site Internet de la CA2BM.

Une insertion de cet avis dans un journal local et un journal régional a été réalisée 15 jours avant le début de l'enquête et une seconde insertion dans la première semaine de l'enquête publique, soit :

LA VOIX DU NORD	Mercredi 10 Février 2021	Mercredi 3 Mars 2021
GROUPE NORD LITTIRAL	Mercredi 10 Février 2021	Mercredi 3 Mars 2021

- Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public dès le premier jour de l'enquête :
  - A la mairie de Saint Josse en version papier ainsi que le registre d'enquête aux heures habituelles d'ouverture au public.
  - A la mairie de Saint Josse en version numérique sur un ordinateur dédié
  - Sur le site de la CA2BM <https://www.ca2bm.fr/urbanisme/les-documents-durbanisme/les-procedures-en-cours>.
- Toutes informations relatives au projet pouvaient être demandées au siège de la CA2BM auprès du Président 11-13 Place Gambetta-62170-Montreuil sur Mer
- Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences en mairie de Saint Josse sur Mer

Date	Horaires
Lundi 1 <sup>er</sup> Mars 2021	09h00-12h00
Jeudi 11 Mars 2021	14h00-17h00
Mercredi 24 Mars 2021	14h00-17h00
Vendredi 2 Avril 2021	14h00-17h00

Les locaux étaient spacieux et accessibles aux personnes à mobilité réduite

**Note du CE :**

*Je précise que les dispositions sanitaires liées à la COVID ont été respectées en intégralité tout au long de l'enquête.*

Au cours de ses divers déplacements, le CE a pu vérifier le maintien de l'affichage pendant toute la durée de l'enquête et a pu visiter certains lieux particuliers sur le territoire très étendu de la commune.

L'enquête s'est déroulée en partie lors d'une période de confinement liée à la crise sanitaire, aussi une autorisation de déplacement a été fournie au CE par les services de la CA2BM afin qu'il puisse effectuer ses déplacements relatifs à l'enquête dans les conditions légales.



➤ Observations du public :

Le public a eu la possibilité d'émettre un avis ou de consigner des observations de la façon suivante :

-En les consignant directement sur le registre d'enquête ouvert à la mairie de Saint Josse.

-En les adressant par courrier au commissaire enquêteur au siège de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois 11-13 Place Gambetta 62170 Montreuil sur Mer.

-En les adressant par courrier électronique au commissaire enquêteur par le biais du site internet de la CA2BM commissaireenqueteur1@ca2bm.fr

Le CE a procédé à divers essais sur ce site, essais qui se sont avérés concluants.

#### **4.Fin d'enquête**

Le vendredi 2 Avril 2021 à 17h00, le CE a procédé à la récupération du registre d'enquête et l'a clôturé et emmené pour la rédaction du rapport

#### **5.Relevé comptable des observations et de la participation du Public**

Aucune difficulté n'est à signaler dans le déroulement de cette enquête publique.

La participation du public a été moyenne, mais relativement classique pour ce type d'enquête publique.

On relève ainsi :

Commune	Nombre de visiteurs en permanence	Nombre de visiteurs hors permanence	Nombre d'observations écrites sur le registre	Nombre de courriers remis au CE	Mails site CA2BM
Saint Josse sur Mer	5	2	6	0	1

#### **6.Procès-verbal de synthèse et mémoire de réponse du pétitionnaire**

Après contact avec le service de planification urbaine de la CA2BM pour m'assurer qu'aucun courrier n'avait été reçu depuis la fin d'enquête à l'attention du CE, j'ai procédé à la rédaction du Procès-verbal de synthèse et transmis celui-ci aux responsables de la CA2BM le Jeudi 8 Avril 2021.

Le mémoire de réponse daté du 9 Avril m'a été transmis le 16 Avril 2021.

## **IX. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :**

La participation du public a été faible et sur les sept remarques ou contributions apportées, six ne relèvent pas directement de l'objet de cette enquête publique, mais plutôt du PLUiH actuellement en cours d'élaboration et notamment de concertation.

A ce titre un registre est à disposition de toutes personnes désirant apporter une contribution dans chacune des mairies de la communauté d'agglomération des deux Baies en Montreuillois. Cette concertation a également été annoncée par voie de presse et affichage légal. Lors des permanences, le CE a incité ces personnes à reporter leurs remarques sur ce registre.

### **N° 1 sur registre d'enquête** (Hors permanence)

Mr DUSANNIER François, 8 Chemin Bouvelet 62780 Cucq

« Je suis agriculteur exploitant avec mon frère du bâtiment nouvellement construit au lieu-dit Le Champ de l'Arche N° 5 et 6. Pour nous permettre de développer nos activités agricoles, il faudrait augmenter cette zone agricole vers le Nord de 30 à 50 mètres supplémentaires. D'autant que le réseau GRT qui traverse cette zone nous empêche de construire sur une zone au travers du terrain actuel.

Question : Section 5 et 6 du Champ de l'Arche, nous demandons d'agrandir la zone agricole de 30 à 50 mètres, puis la même prolongation concernant Mr Maquinghem. »

*Le CE : L'extension de la zone A demandée se ferait dans la zone NL, zone elle-même très protégée, cette extension imposerait de solliciter de nombreux services, et il eût été plus judicieux de faire cette demande au moment de la concertation lors de la création du PLU initial ; toutefois, il faut aussi tenir compte de la traversée de la parcelle par le réseau GRT qui empêche toute autre forme de construction, une dérogation pour une modification de zonage sur 30 à 50 mètres peut, à mon sens être raisonnablement évoquée, sans pour cela mettre en péril ce vaste espace environnemental, sauf découverte particulière au regard de la biodiversité environnante.*

### **N°2 sur registre d'enquête** (Permanence du 24 Mars 2021)

Mr FLAHAUT Octave, 5 Route d'Etaples Villiers Saint Josse

« Je suis ancien exploitant de la parcelle N°24 et 26 zone 1 AU, depuis 1981 mon fils a repris la suite en 2002. Cette parcelle est avec une pente entre 9 et 10%, très humide avec 2 points de source, un au milieu de la parcelle et un en limite de la parcelle de Mr Petit, à ce jour mon fils n'a pas encore arrivé à semer la totalité de la parcelle. Sous la semelle de labour, la composition du sol est très argileuse ne laissant passer l'eau. Construire dans ce terrain est donc à proscrire, l'écoulement des eaux usées sera inexistant. En plus, l'écoulement des eaux de pluie ira directement dans la zone cultivée en contre-bas et provoquera du ruissellement et de l'érosion, pour moi, ce terrain est inconstructible.

La construction d'un lotissement ne se fait pas pour créer des sources d'ennuis pour l'avenir. Ces constructions pourraient être déplacées sur l'ancien terrain de football le long de la départementale à partir de la parcelle 208, 380,381,246,298,299, et une grande partie des problèmes serait inexistante. »

**LE CE :** *Mr Flahaut connaît parfaitement la commune pour y avoir exploité ses terres durant de nombreuses dizaines d'années. Dans son raisonnement, il omet l'évolution technologique qui permet de réaliser aujourd'hui des constructions encore impensables, il y a trente années. Aussi construire sur des terrains avec 5 à 10% de pente ne présente plus de difficulté majeure dans la mesure de la réglementation locale et du règlement du PLU pour le cas présent. De même la nature du sol, comme du sous-sol est contrôlée avant la délivrance du permis de construire et se doit de répondre aux exigences du règlement du PLU. (Retrait et gonflement des argiles)*

Dans le cadre d'un lotissement, les eaux usées sont traitées en station, ou sous-station d'épuration, et les eaux de pluie et de ruissellement sont canalisées.

De plus, l'idée de déplacer l'emplacement initial du lotissement pour le re-situer là où le prévoit Mr Flahaut va à l'encontre du principe du regroupement de l'urbanisation en centre-bourg et de l'étalement urbain précisé par le Grenelle II de l'Environnement qui complète le Code de l'Urbanisme.

**Cette demande n'est à mon sens pas recevable.**

### **N°3 sur registre** (Permanence du 24 Mars 2021)

Mr FLAHAUT Alain 15 Avenue de Merlimont 62170 Saint Josse

« Sur limite arrière non constructible de la parcelle N°15 A de Merlimont. Et le classement en zone UE du 47 Avenue des Champs de l'Abbaye ST Josse pour la mettre en zone UB. Fourniture documents pour le vendredi 2 Avril. »

**LE CE :** *Le PLUi de la CA2BM est actuellement en cours d'élaboration et en phase de concertation vis-à-vis de la population, à cet effet un registre est à la disposition des habitants et propriétaires en mairie de Saint Josse, Mr Flahaut a donc déposé un dossier dans ce registre afin que ses diverses sollicitations puissent être prises en compte dans le futur PLUi de la Communauté d'Agglomération.*

**Cette observation est donc sans objet**

### **N°4 sur registre** (Hors permanence)

Mr DESCHARLES Jean-Claude Maire de St Josse

« Nous sommes dans une dynamique de revitalisation du centre bourg, le conseil et moi-même voudrions inscrire au niveau du PLU, l'inscription de non changement de destination des différents commerces du centre bourg. »

**Le CE :** *Cette observation n'appelle pas de remarque du CE*

### **N°5 sur registre** (Permanence du 2 Avril 2021)

EARL de Villers Mrs DEKEN Thierry et MELUN Valentin, 21 Route d'Étaples

« Le PC 062 752 21000003 portant sur la construction d'un poulailler en zone A soit accordé de façon à permettre l'installation d'un jeune agriculteur »

**Le CE :** *Le projet de Mr Deken n'était pas finalisé au moment de l'élaboration du PLU de Saint Josse. Bien qu'étant en zone A, il se trouve aujourd'hui situé dans l'espace du PPRN de la Canche et du PPRL du Montreuillois. A l'enjeu majeur de ce projet, de favoriser l'installation d'un jeune agriculteur, selon Mr Deken s'ajoute la situation favorable au niveau du risque pollution du voisinage, compte-tenu de la distanciation avec les habitations de cette zone du village.  
Pas d'avis de la part du CE.*

**N°6 sur registre** (Permanence du 2 Avril 2021)

Mr PETIT Alain Ferme de l'Abbaye, 19 Grand'Place 62170 St Josse sur Mer

« Je demande la création d'une petite zone A sur la parcelle AW 63 de la RD 144 sur un linéaire plus ou moins de 100 mètres et 20 mètres de profondeur afin de pouvoir y aménager un équipement de contention pour les bovins. »

**Le CE :** *Lors de son passage à la permanence en mairie du CE, Mr Petit a exprimé la volonté de créer un parc non définitivement construit, donc démontable, dans sa prairie située sur la parcelle AW 63 le long de la route départementale.  
Cette parcelle est actuellement en zone N. Il faudrait passer cette parcelle en zone A, comme certains pastillages ont été faits sur d'autres secteurs de la commune.*

**N°7 par Email sur le site dédié de la CA2BM** Dossier établi par Mr le directeur du GDEAM-62

**(Afin de ne pas surcharger ce document, le dossier de dix pages, établi par le GDEAM-62 est joint en annexe, et sera également joint au dossier des pièces annexes au rapport du CE.)**

**Le CE :** *Le document fourni par le GDEAM-62 est issu d'une étude approfondie des éléments du dossier d'enquête et relève certaines anomalies qui nécessitent des éclaircissements de la part du pétitionnaire.*

- ***Le premier point abordé concerne la modification en zone A avec l'objectif du retrait des règles relatives à la loi Littoral dans cette zone. La référence à l'article L121-1 du code de l'urbanisme est fondée, la commune correspond aux dispositions définies par l'article L321-2 du code de l'Environnement.  
Il est toutefois utile de prendre en compte les dispositions suivantes extraites de la revue **Tourisme et Droit en 2009** :***

*"Le littoral est une entité géographique qui appelle une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur" (article L.321-1 du Code de l'environnement). Cette politique se traduit par un dispositif draconien s'agissant de l'urbanisation des espaces proches du rivage et un principe d'interdiction des constructions dans certains espaces de la bande littorale des cent mètres.*

*L'objectif de protection du littoral est mis en oeuvre à travers plusieurs dispositions du Code de l'urbanisme (articles L.146-1 à L.146-9) régissant les modalités d'utilisation du sol. L'article L. 146-4 distingue ainsi trois zones en fonction de leur urbanisation, dans lesquelles la construction est encadrée par des règles spécifiques. La première, qui concerne l'ensemble du territoire communal, est régie par le principe selon lequel "l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement". Les deux autres zones sont problématiques car la délimitation de leur périmètre qui conditionne l'application de règles plus restrictives - prête régulièrement à contestation. Il s'agit des "espaces proches du rivage" (I) et de la "bande littorale de cent mètres"*

- ***Le second point abordé concerne la zone A des Charmettes à Capelle, les remarques de l'auteur du document sont justifiées, mais devaient être traitées***

*lors de l'élaboration du PLU, au moment des définitions de zonage. Il paraît difficile aujourd'hui d'en modifier, ne serait-ce qu'une partie.*

- *Les points abordés suivants concernent les modifications apportées au règlement, en partie au regard du contrôle de la légalité. Quant aux dispositions prises en matière d'extension des annexes, de qualité et de couleur des matériaux, il me semble que tout projet de construction fait l'objet d'un Permis de construire ou encore d'une demande d'autorisation de travaux, et donc se trouve sous contrôle de l'autorité administrative.*
- *Les incidences de la modification du PLU ont fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale dont les conclusions sont les suivantes : « Le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'Environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 Juin 2001... »*

**L'Intégralité de ces observations ainsi que les remarques du CE figurent dans les pièces annexes à ce rapport d'enquête dans le Procès-Verbal de synthèse du CE.**

**L'avis de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois et son mémoire en réponse à ces observations figurent également en intégralité dans le dossier des pièces annexes**

## **X. FIN DE RAPPORT ET OBSERVATIONS DU CE**

Cette enquête relative à la modification N°1 du PLU de la commune de Saint Josse sur Mer s'est déroulée sans difficulté particulière.

Aucun fait marquant n'est venu perturber cette enquête, malgré la situation sanitaire particulière. Toutes les mesures réglementaires ont été respectées en termes de distanciation sociale, port des masques, gel hydroalcoolique, etc.

Il est sans doute regrettable que nombre des observations apportées aient été hors sujet de cette enquête et qu'elles auraient été plus appropriées lors de l'élaboration du PLU en 2018.

Ce dernier chapitre met fin au rapport d'enquête du CE, les conclusions et l'avis du CE font l'objet d'un document séparé qui sera joint à ce rapport ainsi

sur les pièces annexes qui permettent une meilleure compréhension du déroulement de cette enquête publique.

**Document établi le Mardi 27 Avril 2021**

**Le Commissaire Enquêteur**

**JM PATOUT**

**Dossier transmis :**

-Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE

-Monsieur le Président de la CA2BM

Le Commissaire Enquêteur (Archives)