

<p align="center"><b>RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE</b></p>	<p>Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE N°E22000009/59 en date du 21/01/2022</p> <p>Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois N° 2022-5 en date du 02 Février 2022.</p>
<p align="center"><b>OBJET DE L'ENQUETE</b></p>	<p>Modification N° 2 du PLU de la commune d'ETAPLES SUR MER</p>
<p align="center"><b>COMMISSAIRE ENQUETEUR</b></p>	<p>Claude MONTRAISSIN</p>



## SOMMAIRE

NUMERATION	THEME	PAGE
I	<b><u>GENERALITES</u></b>	6
I.1	Préambule	6
I.2	Contexte du projet	6
I.3	Cadre Juridique	9
II	<b><u>OBJET de L'ENQUETE</u></b>	10
II.1	Analyse et Objectifs des Modifications de certaines dispositions du règlement écrit du PLU.	10
II.1.1	<b><i>- Rappeler et préciser les dispositions du PPRL du secteur du Montreuillois au sein du règlement.</i></b>	13
II.1.2	<b><i>-La précision des modalités de réalisation des garages souterrains pour les Zones UA-UC-UE-UL</i></b>	15
II.1.3	<b><i>-La modification des articles propres à A l'implantation des constructions l'emprise au sol et la hauteur maximum (art 7,9,10) pour le secteur UAa</i></b> <i>A <u>Implantation des constructions</u></i> <i>B <u>L'emprise au sol</u></i> <i>C <u>La Hauteur Maximum</u></i>	16
II.1.4	<b><i>-La précision d'une règle relative au niveau de la dalle du Rez de Chaussée pour la zone 1AUaz</i></b>	23
II.1.5	<b><i>-L'adaptation des règles régissant le stationnement art 12 pour les secteurs UA, UC,1AU et 1 AUaz</i></b>	24
II.1.6	<b><i>-La modification des articles 6,7 et 10 propres à l'implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives et la hauteur maximum pour le secteur UC</i></b> <i>A <u>L'implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques, et limites séparatives.</u></i>	28

	<u>B L'implantation des constructions par rapport à la hauteur maximum</u>	
II.1.7	<b>-L'adaptation des règles régissant l'implantation des clôtures inscrites dans l'article 11 pour les secteurs UB, UC,1AU, 1AUb et 1 AUaz</b>	33
III	<b><u>COMPOSITION DU DOSSIER</u></b>	41
III.1	Consultation et Avis des P.P.A	43
IV	<b><u>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u></b>	44
IV.1	Désignation du commissaire enquêteur	44
IV.2	Modalité de l'enquête publique	44
IV.3	Information du public	47
IV.4	Climat de l'enquête	47
IV.5	Clôture de l'enquête	48
V	<b><u>OBSERVATIONS DU PUBLIC</u></b>	48
V.1	Relations comptables et analyse des observations	48
V.2	P.V. De synthèse des observations et mémoire en réponse	48
VI	<b><u>CONCLUSIONS DU RAPPORT</u></b>	56
	(07 Annexes)	

## ANNEXES

<b><u>ANNEXE 1</u></b>	-La Décision de désignation du C.E N° E 22000009/59 en date du 21 janvier 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE.
<b><u>ANNEXE 2</u></b>	-L'Arrêté portant organisation de l'Enquête Publique sur le projet de modification du PLU de la commune d'Etaples sur Mer de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois N°2022-5 en date du 02 février 2022.
<b><u>ANNEXE 3</u></b>	-Les Photocopies des insertions dans la presse de l'Avis d'Enquête Publique « Voix du Nord » Le Réveil de Montreuil » en date du Mercredi 09 février 2022 et du Mercredi 02 Mars 2022.
<b><u>ANNEXE 4</u></b>	2 Certificats d'affichage de l'Avis d'Enquête Publique de la CA2BM et de la Mairie d'Etaples du 04/04/2022.  -Photocopies des Clichés photographiques des lieux d'affichage de l'Avis d'Enquête publique.  -Copies de la Page d'Accueil du site de la mairie d'Etaples « Avis d'Enquête Publique Modification du PLU ».
<b><u>ANNEXE 5</u></b>	-P. V de synthèse des Observations du Public en date du 06/04/2022. (Avec copies des documents, courriers, annexés dans le R.E)
<b><u>ANNEXE 6</u></b>	-Lettre en date du 29 mars 2022 de la CA2BM adressée par courrier au C. E (reçue le 04/04/2022) A/S réponse défavorable du C. E à la demande de réunion publique de M. MAQUINGHEM, Vincent. (Idem que la lettre déposée dans le R.E) (en11)
<b><u>ANNEXE 7</u></b>	-Mémoire en réponse en date du 07 Avril 2022 de la CA2BM au P.V de Synthèse des observations.

## LEXIQUE

Loi ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové
CA2BM	Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois.
C.E	Commissaire Enquêteur
DDTM	Direction Départementale des Territoires de la Mer
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
EP	Enquête Publique
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUI H	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat
PPA	Personnes Publiques Associées
PPRN	Plan de prévention des Risques Naturels
PPRL	Plan de Prévention des Risques Littoraux
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
Loi SRU	Loi Solidarité Renouvellement Urbain
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager
SPR	Site Patrimonial Remarquable

## I-GENERALITES :

### I.1 Préambule :

Par Arrêté N° 2021-62 en date du 9 novembre 2021 de M. le Président de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois (CA2BM) le conseil communautaire décide conformément à l'article L 153-37 du Code de l'Urbanisme d'engager la procédure de modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Étaples sur Mer.

Cette modification concerne une adaptation du règlement actuel du PLU de la commune d'Étaples sur Mer en vue de permettre à la municipalité de mener à bien sa politique urbaine.

La présente enquête publique concernant cette modification de droit commun du PLU est effectuée du Lundi 28 février 2022 au Vendredi 1<sup>er</sup> avril 2022.

### I.2 Contexte du Projet :

La Communauté d'agglomération des 2 baies en Montreuillois a été créée le 31/08/2016 avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2017 (Loi N° 2015-991 du 07/08/2015 sur la nouvelle organisation du territoire de la République Loi NOTRE) ; elle est issue de la fusion de la communauté de communes du Montreuillois et de la communauté de commune Opale Sud et Mer et Terres d'Opale. Elle regroupe 46 communes dont ETAPLES SUR MER concernée par la présente procédure.

Située le long de la Canche sur la côte d'Opale dans le département du Pas de Calais Etaples sur Mer d'une superficie de 13km<sup>2</sup>, compte 10926 habitants (2018) (843 habitants/Km<sup>2</sup>) ; cette commune littorale bénéficie du label pavillon bleu pour la qualité de la gestion environnementale. Elle vient d'obtenir le label « Villes et villages où il fait bon vivre ».

Son réseau routier (*proximité de l'Autoroute A 16 et desservie par les RD 939 et 940*) et la voie ferrée qui la relie à Boulogne sur Mer et à Amiens contribue à son attractivité territoriale et à son rayonnement.



Le développement urbain s'est considérablement développé au cours de ces dernières décennies principalement sur la rive droite de l'estuaire de la Canche en lien avec ses activités portuaires.

Des extensions de l'urbanisation vers le nord ont été réalisées sous formes d'opérations groupées et de logements collectifs et par la réalisation de nombreux équipements éducatifs et sportifs. Les extensions se sont localisées en continuité de l'enveloppe urbaine au nord-ouest et au nord-est de la ville (Le Blanc Pavé...) et de manière déconnectée avec l'aménagement des zones d'activités (Z.I le Valigot, Entreprise Valéo...)

Le territoire de la commune d'Étaples se décompose en plusieurs secteurs :

La ville ancienne » ville basse », la partie portuaire (pôle urbain dense) située entre la voie ferrée et la canche. Elle s'articule autour de la place du Général DE GAULLE.

La ville haute (développée après 1945) sur le plateau au-delà de la voie Ferrée composée d'habitats groupés et collectifs. Elle se caractérise par une juxtaposition d'opérations plus ou moins denses.

Les hameaux (Fromessent, le Blanc Pavé).

Les zones d'activités localisées à l'Est du territoire communal.

Le reste du territoire est occupée par l'activité agricole (à l'Est), et par les espaces naturels sensibles (au nord-ouest).

Des extensions pavillonnaires se sont développées et s'éloignent de la centralité géographique urbaine et des équipements.

Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'appliquent (Loi littoral 03/01/1986).

La loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (SRU) N° 2000-1208 du 13/12/2000, dont les objectifs sont la protection de l'environnement et le développement durable des agglomérations a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) par Le Plan Local, d'Urbanisme (PLU) encadré par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Elle a été complétée par la loi urbanisme, et Habitat N° 2003-590 du 2/07/2003 qui clarifie le contenu du PADD du PLU et conforte la loi SRU.

Le PLU est un document d'urbanisme, opérationnel qui permet la mise en cohérence de politiques publiques territoriales. Il constitue un projet de planification durable du territoire.

Il se compose des documents suivants :

*Le rapport de Présentation* L 151-14 du Code de l'Urbanisme explique les choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement

*Le PADD* définit les orientations générales d'aménagement d'équipement d'urbanisme, de paysage de protection des espaces naturels de préservation des continuités écologiques et aussi les orientations concernant l'habitat le transport, le numérique le développement économique et commercial de la commune.

Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (L 151-5 C.U).

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP* qui définissent les conditions d'aménagement des zones de développement des nouveaux quartiers.

Le règlement, ensemble formé par le règlement écrit et graphique (ou plan de zonage) précise les règles qui s'applique aux constructions et aux aménagements.

Il fixe en cohérence avec le PADD les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L 101-1 à L 101.3

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Les annexes : servitudes d'utilité publiques.

Le PLU de la commune d'Etaples a été approuvé le 16 décembre 2015. Ce PLU a été approuvé selon les mesures transitoires. Le décret du 28/12/2015 a prévu un dispositif permettant une entrée en vigueur progressive des dispositions réglementaires.

De nombreuses dispositions du décret sont entrées en vigueur le 1/01/2016 dont le contenu n'a été opposable qu'aux PLU élaborés après le 01/01/2016. La commune d'Etaples n'a pas fait le choix d'appliquer le nouveau règlement du PLU comme elle en avait la possibilité. (Proximité de l'approbation du PLU de la commune avec l'entrée en vigueur des dispositions du nouveau règlement).

Les élus de la commune d'Etaples sollicitent le 11 juillet 2019 le lancement d'une procédure de modification N° 2 du PLU.

(La modification N°1 du PLU concernait le classement des parcelles ZB72,74 et 76 « le Fond du Valigot » en ZNIEFF et le classement de la zone 2AUe en N (délibération N°4 du 7/04/2016).

La CA2BM est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Les lois Grenelle -I- 2009-967 du 03/08/2009 et -II- 2010-788 du 12/07/2010 élargissent les thématiques du PLU et initient le PLUI

La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové N° 2014-366 du 24 Mars 2014 renforce la volonté de travailler à une échelle intercommunale

Un PLUI H est actuellement élaboré à l'échelle du territoire intercommunal. Il remplacera à terme les documents d'urbanisme en vigueur et notamment le PLU d'Etaples sur Mer. (À l'horizon 2025)

Le PLUI-H comportera un plan d'action pour l'Habitat. Le PLUI peut en effet fusionner avec le PLH depuis la Loi Grenelle II (simplification administrative).



### I.3 Cadre Juridique :

La procédure d'Enquête Publique est conduite conformément aux prescriptions suivantes :

#### **Le Code de l'environnement** :

-Articles: L 123-1 à L 123-19 - R 123-1 à R 123-27 (E.P).

#### **Le Code de l'Urbanisme** :

-Articles : L 153-36 à L 153-48

#### **-Article L 153-41 du Code de l'Urbanisme** :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, 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 ;

« L'amendement de certaines dispositions des règlements écrits et graphiques est susceptible de limiter les possibilités de construire. La procédure est soumise à cet article ».

-R 153-20 à R 153-22

-Le Décret N° 2011-2018 du 29/12/2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

-L'Ordonnance N° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

-Le Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes.

-La Décision de désignation du Commissaire Enquêteur N° E22000009/59 du 21 /01/2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille.

-L'Arrêté de l'organisation de l'E.P N° 2022-5 en date du 2 février 2022 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois.

## **II-OBJET DE L'ENQUETE :**

### **II.1 Analyse et Objectifs des Modifications de certaines dispositions du règlement écrit du PLU :**

La procédure de modification de droit commun N° 2 du PLU d'Étaples sur Mer concerne une adaptation du règlement actuel du PLU de la commune d'Étaples sur Mer.

Elle consiste à apporter des précisions, modifications et d'adapter certaines dispositions du règlement dans les secteurs et zones de la commune en vue de permettre à la municipalité de mener à bien sa politique urbaine sans porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme.

Les modifications concernent certaines dispositions du règlement écrit du PLU de la commune énoncée ci-après :

**-Rappeler et préciser les dispositions du PPRL du secteur du Montreuillois au sein du règlement écrit.**

**-La précision des modalités de réalisation des garages souterrains pour les Zones [UA-UC-UE-UL](#).**

**-La modification des articles propres à l'implantation des constructions, l'emprise au sol et la hauteur maximum (art 7,9,10) pour le secteur [UAa](#).**

**-La précision d'une règle relative au niveau de la dalle du Rez de Chaussée pour la zone [1AUaz](#).**

**-L'adaptation des règles régissant le stationnement (art [12](#) pour les secteurs [UA](#), [UC](#), [1AU](#) et [1 AUaz](#).**

**-La modification des articles [6,7](#) et [10](#) propres à l'implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives et la hauteur maximum pour le secteur [UC](#).**

**-L'adaptation des règles régissant l'implantation des clôtures inscrites dans l'article [11](#) pour les secteurs [UB](#), [UC](#), [1AU](#), [1AUb](#) et [1 AUaz](#).**

### Délimitation du Zonage du règlement :

Le règlement contient les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du P.A.D.D ainsi que la délimitation graphique des zones. Le PLU définit les constructions, les zones non constructible, ou réservées aux futures constructions

Il fractionne la commune en 4 zones:

- 1 Les Zones Urbaines,
- 2 Les Zones à Urbaniser,
- 3 Les Zones Agricoles,
- 4 Les Zones Naturelles



### 1/ Les Zones Urbaines:

Zones Urbaines	Caractéristiques
La ZONE UA	Urbanisation traditionnelle agglomérée le long des différentes voies formant le bourg historique et institutionnel. Elle est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collectives et aux activités qui en sont le complément: restauration, services et commerces
UAa	<b>repréend le périmètre de la ZPPAUP dans le centre ancien</b>
UAt	Aire d'accueil des gens du voyage
La Zone UB	l'urbanisation du hameau de Fromessent
La Zone UC	<b>l'urbanisation récente, de la commune au delà du chemin de fer</b>
La Zone UE	<b>Activités industrielles et constructions annexes</b>
La Zone UF	d'activités commerciales et de services L'Habitat est exclu de cette zone sauf pour les logements nécessaires au fonctionnement des activités
La Zone UL	<b>Activités liées à la pêche artisanale ou industrielle La navigation de plaisance, activités touristiques culturelles et de loisirs liées au port et au bord de la Canche.</b>

### 2/ Les Zones à Urbaniser

Zone A Urbaniser	Caractéristiques
La Zone 1AU	<b>Zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal</b>
1AUb	<b>Zone d'urbanisation future destinée à du logement et activités qui en sont le complément dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect du projet OPALOPALIS</b>
1AUe	Activité dans le cadre du projet OPALOPOLIS
La Zone 1AUaz	<b>Habitations individuelles et collectives et activités qui en sont le complément: restauration, services et commerces</b>
La Zone 2AUe	Aménagement d'une future zone à usage d'activités

### 3/ Les Zones Agricoles:

La Zone A: caractérise les terrains protégés du fait de leur valeur Agricole. Cette Zone a un impact paysager important et détermine largement l'image de la commune

### 4/ Les Zones Naturelles:

La Zone N regroupe des espaces naturels à protéger

Zone Naturelle	Caractéristiques
Secteur Np	Périmètre rapproché du captage d'eau potable
Secteur Ni	Espaces remarquables (loi littoral)
Secteur Nt	Espaces d'équipements publics
Secteur Nj	Secteurs de jardins
Secteur Nta	Aménagements, équipements services publics ainsi que l'hébergement hôtelier lié au camping municipal
Secteur Nh	Constructions à usage d'habitation éparses

La présente procédure de modification vise à corriger et amender certaines dispositions du règlement écrits en vue de permettre à la municipalité de mener à bien sa politique urbaine.

**“” Le PPRL, les dispositions réglementaires des Zones Urbaines: UA (UAa-UC-UE-UL) les Zones à Urbaniser: 1AU, 1 AUb,1AUaz sont concernées par la procédure de modification N° 2 du PLU d’Etaples sur Mer””.**

### **II.1.1- Rappeler et préciser les dispositions du PPRL du secteur du Montreuillois au sein du règlement écrit.**

La commune d’Etaples sur Mer est concernée par deux plans de Prévention des risques naturels :

-Le PPR de la Canche a été approuvé le 26/11/2003(zones de la modification non concernées)

- Le PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux) sur le secteur du Montreuillois a été approuvé le 24 juillet 2018.

Le PPRL est un outil de gestion des risques naturels qui cartographie les risques de submersion marine et qui réglemente l’urbanisation dans les zones exposées. Il vaut servitude d’utilité publique et s’impose à l’Etat aux collectivités, entreprises, particuliers (L 562-1 et L 562-9 du Code de l’Environnement). -Cas particulier du PPRN instauré par Loi N° 95-101(Barnier) du 02/02/1995-.

Il prend en compte les risques de submersion marine dans les documents d’urbanisme. Il garde en mémoire l’historique des évènements de submersion marine. Il définit les actions de prévention individuelles et collectives afin d’améliorer la sécurité des personnes et de garantir voire limiter les dommages aux biens

Dans le cadre de cette enquête, le PPRL concerne les zones **UA, UAa, UC, UCr, UE, UL**, de la commune d’Etaples. -carte ci-dessous- (*Les zones NL et NT ne sont pas concernées par la modification*).

Le PPRL est annexé au PLU. (L 151-43 du code de l’Urbanisme). Le règlement du PPRL est opposable à toute personne publique ou privée qui désire entreprendre des constructions, installations ou travaux lorsque ceux-ci ne sont pas interdits par d’autres textes. En présence d’un PLU ce sont les dispositions les plus restrictives du PLU et du PPRL qui s’appliquent.

Il est constitué d’un rapport de présentation, d’un zonage qui délimite les zones réglementées par le PPR, d’un règlement qui précise les règles de chaque zone.

#### **4 Zones :**

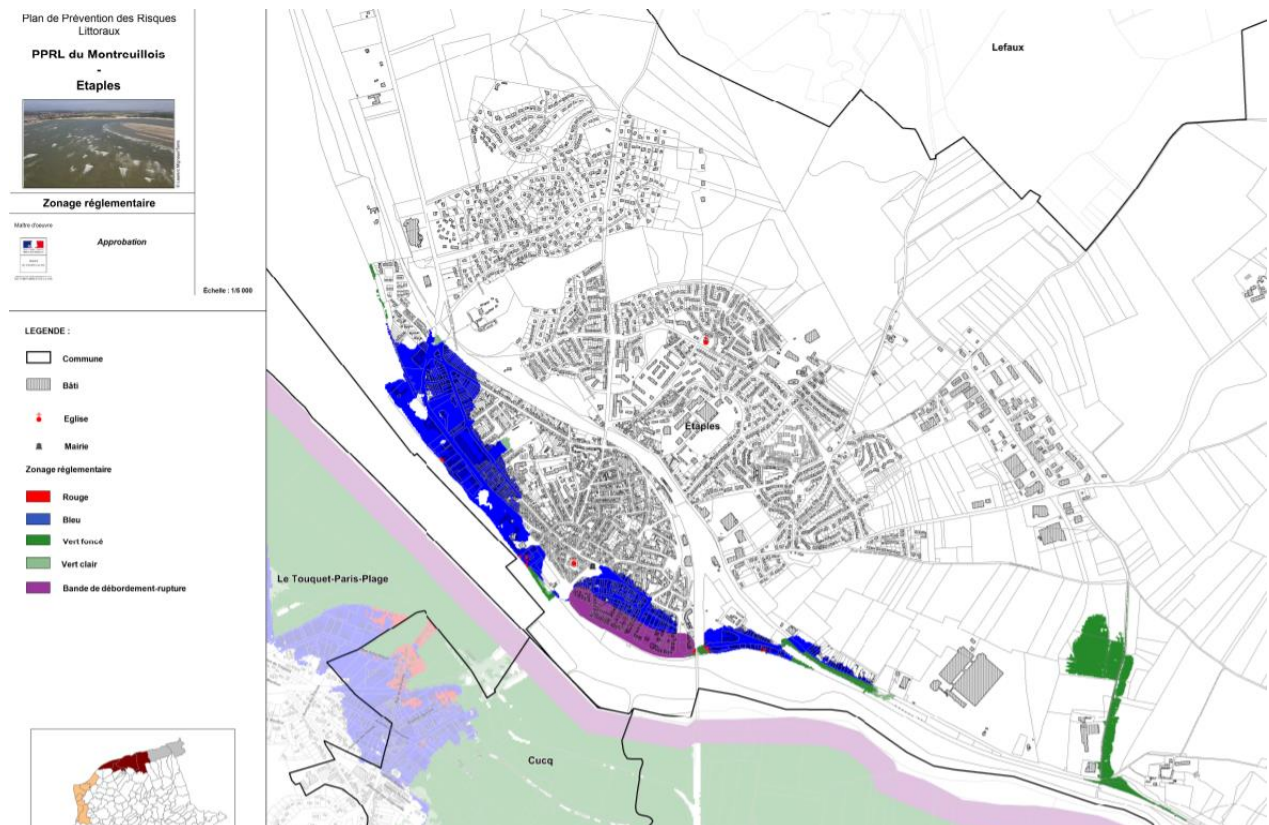
**La zone rouge** (partie actuellement urbanisée *au sens du PPRL et non au titre de l’article L 111-3 du Code de l’Urbanisme*) aléa de référence fort à très fort avec comme objectif de rendre inconstructible les secteurs urbanisés les plus dangereux tout en permettant une diminution de la vulnérabilité de l’existant.

La zone Bleue (partie actuellement urbanisée *au sens du PPRL et non au titre de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme*) aléa de référence faible à moyen ou par un aléa de référence associé à un aléa 2100, avec comme objectif de permettre une urbanisation limitée, sécurisée et adaptée aux évolutions engendrées par le changement climatique tout en permettant une diminution de la vulnérabilité de l'existant.

La zone Vert Foncé, (partie non actuellement urbanisée) aléa de référence ou par un aléa nul associé à un aléa 2100 fort à très fort avec comme objectif d'interdire toute nouvelle implantation d'enjeu et toute ouverture à l'urbanisation afin de préserver les capacités d'expansion marine, et aussi de préserver les activités existantes et de permettre leur développement sous réserve d'une diminution de leur vulnérabilité.

La Zone Vert clair (partie non actuellement urbanisée) aléa de référence nul associé à un aléa faible à moyen à l'horizon 2100 avec comme objectif de permettre une urbanisation adaptée aux contraintes futures exercées sur le territoire. Cette urbanisation devra préserver un maximum les capacités d'expansion marine

La bande de débordement -rupture (violet) (bande de précaution) zone où suite à une surverse des brèches ou une rupture totale de l'ouvrage de protection la population serait en danger du fait des hauteurs ou des vitesses d'écoulement. Cette bande est rendue inconstructible. Afin de permettre une diminution de la vulnérabilité de l'existant certains projets peuvent être autorisés sous certaines conditions (respect de prescriptions cote de référence 2100, et constructions existantes ou projetées présentant une résistance aux vitesses de courant).



## **II.1.2-La précision des modalités de réalisation des garages souterrains pour les Zones**

*UA* : Urbanisation traditionnelle ancienne de la commune -*UC* Urbanisation récente de la commune -*UE* : Zone Industrielle -*UL* Partie portuaire :

**« Occupations et utilisations du sol »**

Nota : « « La suppression « **de certaines dispositions du règlement actuel** » est mentionnée en **rouge** et l'ajout de nouvelles dispositions en **vert** dans « **les nouvelles dispositions du règlement à l'issue des modifications envisagées** » ».

### **Dispositions du règlement actuel :**

**Article UA1, UC1, UE1, UL1** : « **Occupations et utilisations du sol interdites** »

Le règlement actuel ne mentionne pas les conditions de réalisation des garages en sous-sol dans la section du règlement « Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ».

Il précise uniquement aux articles **UA1-UB1** : *Occupations et utilisations du sol interdites*

**« Les garages en sous-sol sont interdits »**

### **Nouvelles Dispositions du règlement à l'issue des modifications envisagées :**

Le règlement après modification précise :

**Article UA1, UC1, UE1, UL1** : « **Occupations et utilisations du sol interdites** »

*Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols suivants :*

**« Les garages en sous-sols dans les secteurs concernés par le PPRL »**

### **Objectifs :**

*Adaptation des dispositions de l'occupation et de l'utilisation des sols au contexte urbain dans le respect des servitudes publiques et réduction de la consommation de l'espace. La proscription des garages souterrains dans les secteurs*

concernés par le zonage du PPRL permet de prendre en compte le risque naturel relatif à la submersion marine et de diminuer la vulnérabilité des personnes et des biens.

Les dispositions les plus restrictives du PPRL s'appliquent.

### **II.1.3-La modification des articles propres à l'implantation des constructions, l'emprise au sol et la hauteur maximum (art 7,9,10) pour le secteur UA : Urbanisation traditionnelle ancienne de la commune- (UAa) : centre ancien soumis à la ZPPAUP**

« Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. - L 151-17 du Code de l'urbanisme - ».

« Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant -151-18- du Code de l'urbanisme ».

« Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions.

Il peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. Les règles prévues par le présent article peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus. - Article R. 151-39-du Code de l'Urbanisme

Le règlement contribue à la prise en compte des caractéristiques du territoire.

#### A-L 'Implantation des constructions

#### **Dispositions du règlement actuel :**

**Article UA7** : « **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** »

a/Les constructions \* doivent être jointives à au moins une limite latérale. En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

\*\*



Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

\*\*\*

b/ au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50m au faitage.

**« Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle » :**

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Dans les autres cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

**Dispositions particulières en [secteur UAa](#)**

Le [secteur UAa](#) correspond à l'urbanisation ancienne d'Etaples sur Mer (située entre la canche et la route de Boulogne).

- Les constructions doivent être jointives d'une limite à l'autre. Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être jointives d'une limite latérale à l'autre. Dans tous les cas les parties de la construction, aile, extension ou annexe non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

**Nouvelles Dispositions du règlement à l'issue des modifications envisagées :**

**Article UA7 :** « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* »

a/Les constructions\* **de premier rang** doivent être jointives à au moins une limite latérale. En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

**\*\* Les constructions de second rang doivent observer une marge de recul d'au moins 2 mètres**

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

**\*\*\* Une exception peut toutefois être observée pour les annexes n'excédant pas 3,5m au faitage et pour les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> et à 3 m de hauteur. Dans le premier cas les annexes peuvent être implantées en limite séparative. Dans le second cas il est possible de les planter à moins de 2m d'une limite séparative.**

**Les Dispositions particulières en [secteur UAa](#) sont [supprimées](#)**

- Les constructions doivent être jointives d'une limite à l'autre.

Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être jointives d'une limite latérale à l'autre. Dans tous les cas les parties de la construction, aile, extension ou annexe non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

b/ au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50m au faitage.

**« Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle » :**

**Aucune modification des dispositions du règlement actuel**

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Dans les autres cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

**Un troisième point spécifique à la zone [UAa](#) a été ajouté à l'article [UA7](#)**

**Dispositions supplémentaires :**

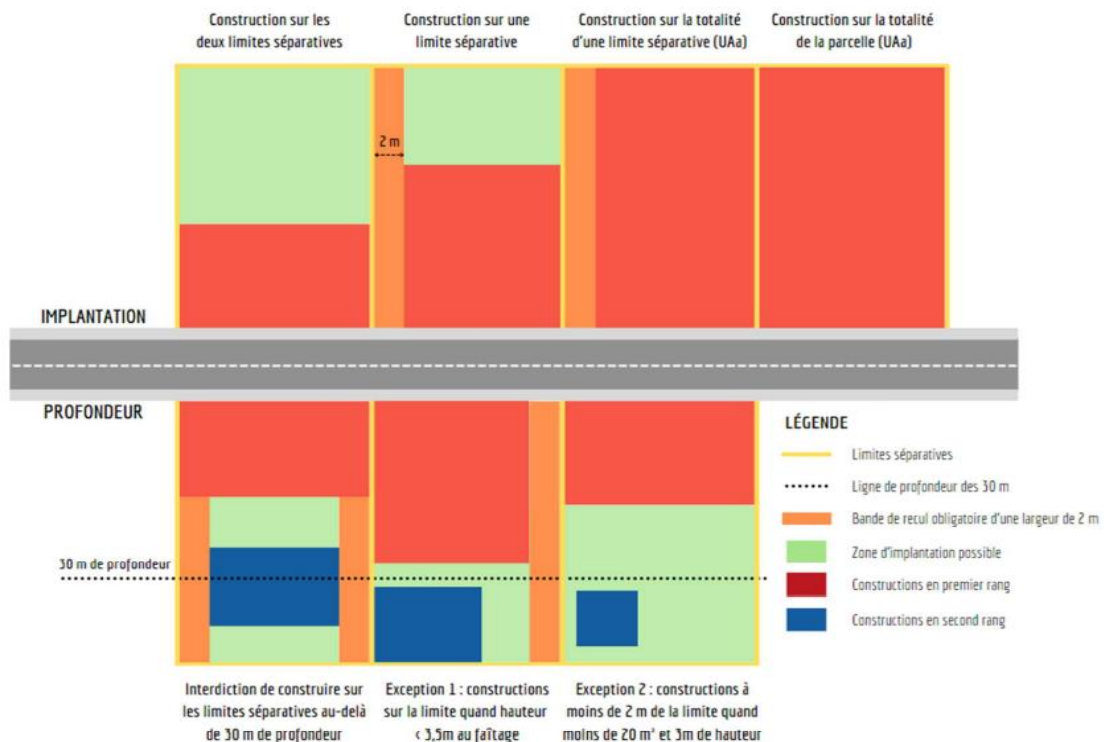
*Les constructions de premier rang doivent être jointives à au moins une limite latérale. En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.*

Les constructions de premier rang peuvent s'implanter sur toute la longueur des limites séparatives. Elles peuvent également recouvrir l'intégralité d'une parcelle

Les constructions de second rang doivent observer une marge de recul d'au moins 2 mètres

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Une exception peut toutefois être observée pour les annexes n'excédant pas 3,5m au faitage et pour les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> et de 3 m de hauteur. Dans le premier cas les annexes peuvent être implantées en limite séparative. Dans le second cas il est possible de les implanter à moins de 2m d'une limite séparative. Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle.



## Objectifs :

En zone UAa la règle impose une obligation de s'implanter sur les 2 limites séparatives.

Les constructions de faible volume peuvent s'implanter sur les limites séparatives au-delà de la bande de 30m ; les constructions principales ne peuvent être édifiées sur les limites au-delà de la bande de 30m de profondeur.

« Le tissu urbain de la zone UAa est constitué de fronts bâtis continus denses. De manière diffuse des espaces d'aération sont présents. La densité s'observe également par des parcelles entièrement construites allant au-delà de la profondeur de 30m ».

Afin de se conformer à la réalité physique de la composition urbaine en place et laisser de la liberté aux partis architecturaux ou contraintes techniques par exemple lors de projets de recomposition urbaine il est proposé d'appliquer la règle de la zone UA à l'ensemble du secteur UAa en ajoutant les points spécifiques précisés à la rubrique précitée-**Dispositions supplémentaires-**

#### B-L 'Emprise au sol

#### **Dispositions du règlement actuel :**

#### Article UA 9 : « Emprise au SOL »

- L'emprise au sol des constructions annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain.
- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

\*

#### **Nature des modifications envisagées des dispositions du règlement :**

#### Suppression des dispositions du règlement actuel :

- « « « L'emprise au sol des constructions annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée. » » »

#### Dispositions supplémentaires :

\*Par principe, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain.

Par exception :

Le sous-secteur UAa n'est pas réglementé

L'Emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

Dans tous les cas, les projets situés dans le périmètre du PPRL du Montreuillois doivent appliquer les emprises au sol les plus restrictives (PPRL ou PLU).

## **Objectifs :**

- Une emprise au sol de 80% a été fixée en zone **UA**, tout en rappelant que les dispositions les plus restrictives du PPRL s'appliquent.
- Permettre une meilleure intégration de certains projets situés en hyper centre notamment à l'angle de plusieurs voies ainsi que ceux de démolition-reconstruction.
- La possibilité d'une emprise au sol peut atteindre 100% de la superficie totale du terrain (secteur **UAa**). Elle s'inscrit dans une logique de densification.

## **C-La Hauteur Maximum**

*« « Les règles de hauteur jouent un rôle essentiel dans l'organisation urbaine ; elles permettent de compenser la pénurie de foncier disponible et constituent un facteur d'intensification de l'utilisation de l'espace urbain. La hauteur conditionne aussi l'ambiance urbaine et le cadre de vie. L'impact environnemental doit être pris en compte » ».*

## **Dispositions du règlement actuel :**

### **Article UA 10 : « Hauteur maximum »**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder 12 mètres au faitage (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis.

Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie, le niveau du plancher bas du rez de chaussée sera au niveau de la voirie au minimum.

Au-delà d'une bande de 35 m de profondeur, la hauteur des constructions est limitée à 3,50m au faitage sauf s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant.

### **Dispositions particulières :**

- En secteur **UAa** la hauteur des constructions ne devra pas excéder la hauteur la plus haute d'une des constructions voisines sans être inférieure à la hauteur du plus bas, ni supérieure à la hauteur du plus haut

\*

## **Nature des modifications envisagées des dispositions du règlement :**

### **Dispositions particulières :**

- **Suppression de la disposition particulière :**

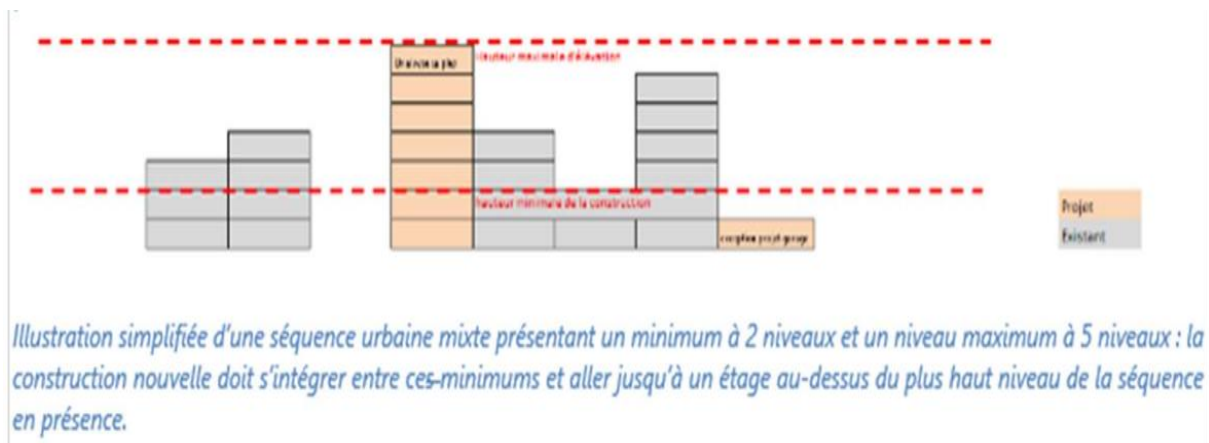
En secteur **UAa** la hauteur des constructions ne devra pas excéder la hauteur la plus haute d'une des constructions voisines sans être inférieure à la hauteur du plus bas, ni supérieure à la hauteur du plus haut

#### Dispositions supplémentaires :

*\*En secteur UAa, la hauteur maximale des constructions nouvelles devra se situer dans la hauteur moyenne des constructions avoisinantes sans pouvoir augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire de la séquence. Cette règle est conditionnée par l'intégration dans le tissu bâti de la séquence.*

Nota : Il est entendu par séquence urbaine, les bâtiments avoisinants en vis-à-vis, voir sur une seconde voirie (notion d'îlot, quartier). La hauteur de bâtiments en zone mixte ne peut s'apprécier qu'à une échelle plus ou moins large (îlot, quartier) selon la composition du dit secteur. La règle est d'avantage qualitative que quantitative.

Exception : les garages situés dans le prolongement du bâtiment principal peuvent être édifiés en deçà de la hauteur avoisinante la plus basse sous condition de bonne intégration dans la séquence urbaine en présence.



#### **Objectifs :**

Il est proposé d'employer la notion de séquence urbaine afin d'intégrer et d'harmoniser des projets dans le tissu urbain.

Il est proposé de permettre un étage supplémentaire dans le sous-secteur **UAa** dont les hauteurs sont variées et de conditionner la règle par l'intégration dans le tissu bâti de la séquence urbaine.

L'objectif de la modification est de densifier la trame urbaine en concordance avec le PADD dont l'ambition est de densifier le tissu existant dans un souci de gestion économe de l'espace et afin de lutter contre une consommation excessive de l'espace.

L'ambition du SCOT et du PLU est de densifier les centres-bourgs tout en insérant les nouvelles constructions de manière harmonieuse dans le tissu bâti en présence.

Les modifications apportées aux dispositions du secteur UAa permettent de prendre en compte d'avantage les caractéristiques du contexte urbain et patrimonial dans la ZPPAUP.

**II.1.4-La précision d'une règle relative au niveau de la dalle du Rez de Chaussée pour la zone [1AUaz\( 10\)](#) : zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément (urbanisation conditionnée par le respect projet d'ensemble dans le cadre de la ZAC Domaine des Prés**

### **Dispositions du règlement actuel :**

#### **Article 1 AUaz 10 : « Hauteur maximum »**

La hauteur est limitée au maximum 10m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du rez de chaussée (ouvrages techniques, cheminées antennes et autres superstructures exclues).

- Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie le niveau du plancher bas du rez de chaussée sera au minimum au niveau de la voirie

\*

### **Nature des modifications envisagées des dispositions du règlement :**

#### **Suppression de la mention suivante :**

- Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie le niveau du plancher bas du rez de chaussée sera au minimum au niveau de la voirie

#### **Dispositions supplémentaires :**

- \* Le niveau fini de la dalle du rez de chaussée sera situé à 0,30m au-dessus du niveau de la chaussée.

Dans le cas de figure où la parcelle donne sur plusieurs voies, la voie de référence est alors celle permettant d'accéder à la construction.

## **Objectifs :**

Le réhaussement de la dalle du rez de chaussée par rapport au niveau de la voirie facilite l'écoulement et l'évacuation des eaux de pluie. Il s'agit d'une mesure de prévention des risques naturels (inondations.) qui s'inscrit dans le cadre de la protection des biens et des personnes.

Il convient de privilégier les constructions futures en hauteur pour éviter les risques d'inondations.

## **II.1.5-L'adaptation des règles régissant le stationnement (art 12 pour les secteurs UA, UC, 1AU et 1 AUaz**

*Les dispositions du règlement du PLU de la commune d'Étaples ne prévoient pas de règles en matière de stationnement pour certaines catégories de logements notamment pour les résidences seniors... Les dispositions supplémentaires prévues dans le cadre de la modification du PLU permettront de pallier cette absence de réglementation afin de pouvoir mener d'éventuels projets qui s'inscrivent dans la volonté de redynamiser le centre-ville en développant l'offre de logements privés....*

*L'accès aux logements par les étudiants constitue un enjeu d'avenir pour les collectivités, d'où la nécessité de réglementer le stationnement dans le PLU (absence de dispositions dans le règlement actuel) pour les résidences étudiantes dans le cadre d'éventuels projets.*

## **Dispositions du règlement actuel :**

### Article UA 12 : » Stationnement »

Pour les constructions neuves il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par unité d'habitation

Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités : 2 places de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les commerces : 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les résidences hôtelières et de tourisme : 1 place pour 3 logements.

\*

## **Nouvelles Dispositions du règlement à l'issue des modifications envisagées :**



### Dispositions supplémentaires :

\* Pour les résidences Séniors : le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs

Pour les constructions du type résidences étudiantes ou universitaires : 1 place pour 3 logements.

### Article UC 12 : » Stationnement »

#### **Dispositions du règlement actuel :**

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

Il est exigé au minimum

-pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité d'habitation (●y compris garage). \*

-pour les logements aidés de l'état : 1 place de stationnement par unité d'habitation

-pour les constructions à usage de bureaux et d'activités : 2 places de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

Les surfaces de livraisons, déchargement/chargement pour les visiteurs doivent être intégrées

-pour les commerces : 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

-pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 1 place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant

\*\*

#### **Nouvelles Dispositions du règlement à l'issue des modifications envisagées :**

#### Suppression de la mention suivante :

(●y compris garage)

### Dispositions supplémentaires :

\* Le garage n'entre pas dans le calcul des 2 Places de stationnement-Pour les constructions à usage de logement collectif : 1,5 place par logement.

\*\* Pour les résidences Séniors : le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

Pour les constructions du type résidences étudiantes ou universitaires :1 place pour 3 logements.

Pour toute construction de logements locatifs aidés à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour d'une gare : 0 ;5 place de stationnement par logement.

### **Article 1AU 12 » Stationnement »**

***1 AU : zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément.***

### **Dispositions du règlement actuel :**

Les exigences de stationnement concernent toutes les constructions

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

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité d'habitation et 1 place vélo

Pour les logements aidés de l'état : 1 place de stationnement par unité d'habitation et 1 place vélo.

\*

### **Nouvelles Dispositions du règlement à l'issue des modifications envisagées :**

### Dispositions supplémentaires :

\* Pour les constructions du type résidences étudiantes ou universitaires :1 place pour 3 logements

## **Article 1 AUaz 12 : » Stationnement »**

**1AUaz zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément (urbanisation conditionnée par le respect projet d'ensemble dans le cadre de la ZAC Domaine des Prés)**

### **Dispositions du règlement actuel :**

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

-Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons et de services et pour le stationnement des véhicules du personnel, et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception des logements en résidence collective pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des opérations groupées il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement

Pour les opérations de logement en résidence collective pour personnes âgées et de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat groupées il sera exigé une place de stationnement par logement

Pour les opérations groupées il sera exigé une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi qu'une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs

\*

### **Nouvelles Dispositions du règlement à l'issue des modifications envisagées :**

#### Dispositions supplémentaires :

\*Pour les constructions du type résidences étudiantes ou universitaires :1 place pour 3 logements

### **Objectifs :**

« Harmoniser les règles régissant le système de calcul des places de stationnement des zones UC et 1AUB contiguës ».

« « Adapter les règles de stationnement pour les résidences 'sénior' et les résidences étudiantes ou universitaires en fonction, de la destination de la construction, de la morphologique et des besoins de chaque quartier dans le respect du cadre légal » » ».

Le tissu urbain de la zone UC intègre des logements collectifs et individuels et collectifs. Le secteur est pourtant dénué de règles concernant le nombre de places de stationnement à mettre en œuvre pour les collectifs. Il est proposé que soit exigé au minimum 1 ;5 place de stationnement pour les constructions à usage de logement collectif (le garage n'entre pas dans ce calcul).

Le secteur UC comprend la gare et ses alentours. Il est proposé d'ajouter une règle spécifique aux constructions situées à l'intérieur du périmètre conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme. Le nombre de places de stationnement à l'intérieur de ce périmètre serait de 0,5 place par logement locatif aidé.

Le nombre de places de stationnement à mettre en œuvre pour la résidence 'sénior' n'est pas réglementé. Les résidences n'engendrent pas des besoins similaires aux habitations, structures hotellières. Il est proposé de laisser de la souplesse quant aux objectifs de stationnement, à prévoir pour cette destination.

Le nombre de places de stationnement à mettre en œuvre pour les résidences étudiantes ou universitaire n'est pas réglementé. Il est possible d'exonérer les résidences universitaires de la réalisation d'aires de stationnement (L 151-34 Code de l'Urbanisme). La loi interdit d'exiger plus d'une place de stationnement, par logement pour ces résidences (L 151-35 Code de l'Urbanisme) Il est du ressort de la commune de définir le nombre de places de stationnement en fonction du contexte des besoins de chaque quartier dans les limites fixées par le cadre légal.

Il est proposé de solliciter une place de stationnement par tranche de 3 logements créés.

**II.1.6-La modification des articles 6,7 et 10 propres à l'implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives et la hauteur maximum pour le secteur UC**

« Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions situées sur la même propriété contribuent à modeler la forme urbaine. Elles ne font pas obstacle à ce que d'autres constructions soient édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle. Le règlement indique qu'elles ne s'imposent qu'aux constructions en premier rang, celles les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique. Elles prennent en compte les caractéristiques du territoire concerné.

*Les contraintes d'implantation des constructions vis-à-vis de la voirie et des autres emprises publiques impactent l'organisation du tissu urbain.*

*Les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives ou vis-à-vis d'autres constructions situées sur la même unité foncière limitent les troubles de voisinage provoqués par une trop grande proximité des constructions ».*

## A- Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques et aux limites séparatives

### **Dispositions du règlement actuel :**

#### **Article UC 6: « Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques »**

Le R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération

Soit les constructions sont implantées à l'alignement sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle.

En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

Soit les constructions principales sont implantées en retrait :

La façade sur rue des constructions s'implante avec un recul compris entre 5 et 8 m par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue

Soit d'autres implantations sont admises dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement.

Soit les constructions et aménagements nécessaires aux service publics ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou en retrait minimal de 1,00m par rapport à la rue.

**En secteur UCr** : le Secteur UCr vise à requalifier les abords de la route de Boulogne et le secteur de la gare.

Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou en retrait minimal de 1,00m par rapport à la rue

Les autres constructions sont implantées à l'alignement sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle

En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

\*

## **Nouvelles Dispositions du règlement à l'issue des modifications envisagées :**

### Dispositions supplémentaires :

\* En second rideau,

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques pour les constructions enclavées ou situées au-delà du premier front bâti.

### **Objectifs :**

Le secteur UC correspond à l'urbanisation récente destinée à recevoir des habitations individuelles et collectives et aux activités qui en sont le complément.

Les dispositions s'inscrivent dans l'un des objectifs du PADD qui est de limiter l'extension urbaine et de densifier la ville.

Pour encourager la densification de la ville par la construction de bâti en second rideau il est proposé de dispenser les terrains enclavés ou situés au-delà du premier front bâti de règles d'implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques.

« « Inciter à la densification en ne contraignant pas l'implantation des constructions en second rideau » » ». » Obtenir une utilisation plus optimale de l'espace ».

**Article UC 7: « Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques »**

**Dispositions du règlement actuel :**

Le R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération

**1/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :**

a/ Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.

Dans tous les cas les parties de la construction aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

- b/ au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50m au faitage.

\*

**Nouvelles Dispositions du règlement à l'issue des modifications envisagées :**

**Suppression de la mention suivante :**

- b/ au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50m au faitage.

**Dispositions supplémentaires :**

\* b/ Les constructions de second rideau et/ou situées au-delà d'une profondeur de 30m doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 3 m) par rapport aux limites séparatives. La construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50m au faitage.

### **Objectifs :**

Il est proposé de modifier les règles de retrait de constructions de second rideau et ou situées au-delà d'une profondeur de 30m afin d'apporter des précisions quant à la distance de retrait imposée à chaque construction y compris dans le cadre de projets de densification.

### **B- Hauteur maximum**

#### **Article UC 10 : » Hauteur maximum »**

### **Dispositions du règlement actuel :**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel sur rue ne doit pas excéder 10,00m au faitage (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues)

Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie le niveau de plancher bas du rez de chaussée sera au niveau de la voirie au minimum

- Au-delà d'une bande de 30m de profondeur la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,50m au faitage sauf s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **Nouvelles Dispositions du règlement à l'issue des modifications envisagées :**

#### **Suppression de la règle suivante :**

- Au-delà d'une bande de 30m de profondeur la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,50m au faitage sauf s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant

### **Objectifs :**

Il est proposé de supprimer la disposition relative à la hauteur maximale des constructions situées au-delà d'une bande de 30m de profondeur. La suppression de cette disposition permet un processus de densification. La hauteur maximale serait de 10m.



## **II.1.7-L'adaptation des règles régissant l'implantation des clôtures inscrites dans l'article 11 pour les secteurs UB, UC,1AU, 1AUb,1 AUaz**

**1AUb** - zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément (urbanisation conditionnée par le respect projet OPALOPOLIS)

**1 AUaz**- zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément (urbanisation conditionnée par le respect projet d'ensemble dans le cadre de la ZAC Domaine des Prés)

« Les clôtures doivent avoir une conception d'ensemble, et être traitées en harmonie avec le contexte urbain environnant, afin de conserver et préserver l'unité paysagère. Elles représentent un impact visuel important sur l'espace urbain. Les haies doivent être constituées à partir d'essences locales ».

### **Dispositions du règlement actuel :**

**Article UB 11, UC11 :** « Les clôtures »

#### **1/Généralités :**

- « Les clôtures seront implantées à l'alignement ».

Les clôtures contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines

\*

### **Nouvelles Dispositions du règlement à l'issue des modifications envisagées :**

**Article UB 11, UC11**

**Suppression de la mention suivante :**

#### **1/ Généralités :**

- Les clôtures seront implantées à l'alignement

## Dispositions supplémentaires :

\* En principe, la façade principale côté voie publique aura sa clôture implantée à l'alignement de la façade.

Par exception dans le cas où l'implantation des clôtures à l'alignement de la façade ne s'inscrit pas dans le contexte environnant la construction (maisons alentours) il est possible d'implanter les clôtures différemment à condition que ces dernières respectent la forme, la nature, couleur et les matériaux des clôtures avoisinantes dans un souci d'harmonie paysagère.

## **Dispositions du règlement actuel :**

### **2/Nature et aspects extérieurs des clôtures :**

#### **UB**

##### **a/sur rue :**

Implantées en limite séparative sur rue, les clôtures sont végétales.

Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

##### **b/autres limites :**

En fond de parcelle les clôtures sont végétales.

Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints. Sur rue, sont interdits les canisses, bâches et claustras.

#### **UC**

- La continuité d'une limite séparative à l'autre est demandée

Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints. Sur rue, sont interdits les canisses, bâches et claustras.

## **Nouvelles Dispositions du règlement à l'issue des modifications envisagées :**

2/Nature et aspects extérieurs des clôtures :

### **UB sans changement**

Article UC Suppression de la mention suivante

- La continuité d'une limite séparative à l'autre est demandée

## **Dispositions du règlement actuel :**

3/Hauteur des clôtures :

### UB UC

a/Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,50m « •en limite séparative » sur rue à compter par rapport au niveau de la voie, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2m sur les autres limites séparatives.

b/visibilité :

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre

## **Nouvelles Dispositions du règlement à l'issue des modifications envisagées :**

3/Hauteur des clôtures :

### UB UC

Suppression de la mention suivante :

- en limite séparative.

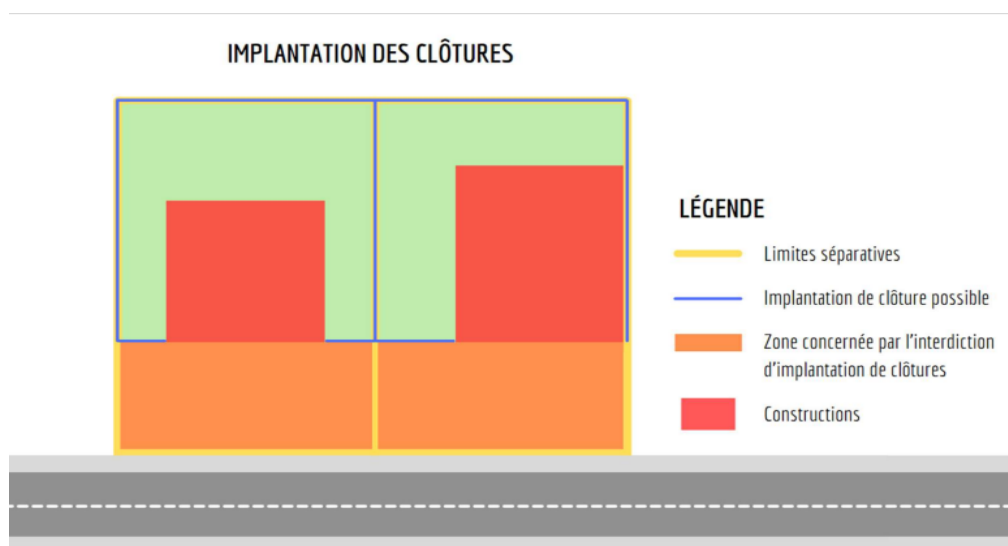
## Objectifs :

La volonté de la commune est de privilégier des espaces urbains ouverts et aérés grâce à une absence de clôtures à l'avant des constructions présentant un retrait vis-à-vis de la voie publique. Cette organisation spatiale a déjà été appliquée et se révèle majoritaire dans la zone UC et est ponctuellement représentée dans la zone UB.

La règle d'implantation des clôtures en Zone UC et UB doit être suffisamment souple pour prendre en compte la diversité de bâti et de clôtures existantes et permettre l'identité et l'harmonie de chaque quartier, en raison du cadre urbain et de l'ambiance paysagère différente d'un quartier à l'autre.

Il convient de prendre en compte le contexte dans lequel s'intègrent les constructions.

Le principe à suivre à la création de clôtures est : la façade principale côté voie publique aura sa clôture implantée à l'alignement de la façade. Dans le cas où l'implantation des clôtures à l'alignement de la façade ne s'inscrit pas dans le contexte environnant la construction il est possible d'implanter les clôtures différemment à condition que les clôtures respectent la forme, nature, la couleur et les matériaux des clôtures avoisinantes dans un souci d'harmonie paysagère.



*Illustration de la règle d'implantation des clôtures*

L'implantation des clôtures en secteur :

[1AU11- 1AUb-](#):

**Dispositions du règlement actuel** Nature et aspect extérieur des clôtures  
1AU11

1/Nature et aspects extérieurs des clôtures :

a/sur rue :

- Elles sont implantées en limite séparative sur rue.

\*

Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

**Dispositions du règlement à l'issue des modifications envisagées :**

[1AU11](#)

1/Nature et aspects extérieurs des clôtures :

a/sur rue :

Suppression de la mention suivante :

- Elles sont implantées en limite séparative sur rue.

Dispositions supplémentaires :

\* La façade principale côté voie publique aura sa clôture implantée à l'alignement de la façade

L'implantation des clôtures en secteur :

[1AUb](#)

**Dispositions du règlement actuel :**

Nature et aspect extérieur des clôtures :

**Dispositions particulières :**

- En secteur [1AUb](#) les clôtures seront végétales. Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

Le grillage sera en simple torsion ou en panneaux rigides de couleur verte ou noir. La façade principale côté voie publique aura sa clôture implantée en alignement de la façade.

- Sont interdits : Les clôtures réalisées en matériaux de fortune ou d'aspect plaques de béton sur rue ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints et sur rue, les canisses, claustras bâches

### **Dispositions du règlement à l'issue des modifications envisagées :**

Nature et aspect extérieur des clôtures :

#### **Dispositions particulières :**

##### **1AUb :**

##### **Suppression des dispositions particulières (1AUb)**

- Les clôtures seront végétales. Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale. Le grillage sera en simple torsion ou en panneaux rigides de couleur verte ou noir. La façade principale côté voie publique aura sa clôture implantée en alignement de la façade.

- Sont interdits : Les clôtures réalisées en matériaux de fortune ou d'aspect plaques de béton sur rue ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints et sur rue, les canisses, claustras bâches

### **Autres limites 1AU11**

#### **Dispositions du règlement actuel :**

c/ autres limites

##### **3/Hauteur des clôtures :**

a/Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,50m • en limite séparative et ne pas dépasser une hauteur de 2m sur les autres limites séparatives.

b/visibilité :

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

## **Dispositions du règlement à l'issue des modifications envisagées :**

### **Autres limites1AU11**

c/ autres limites

3/Hauteur des clôtures :

a/Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,50m • et ne pas dépasser une hauteur de 2m sur les autres limites séparatives.

b/visibilité :

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre

### **Suppression de la mention suivante :**

•en limite séparative

### **Autres limites1AUb**

## **Dispositions du règlement actuel :**

c/ autres limites

3/Hauteur des clôtures :

### **Dispositions particulières**

En secteur 1AUb Les clôtures seront végétales. Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale. Le grillage sera en simple torsion ou en panneaux rigides de couleur verte ou noir. • La façade principale côté voie publique aura sa clôture implantée en alignement de la façade.

Sont interdits :

Les clôtures réalisées en matériaux de fortune ou d'aspect plaques de béton sur rue ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints et sur rue, les canisses, claustras bâches. Les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures autorisées côté voie publique est de 1,60m. Sur les limites latérales et de fond de parcelle la hauteur autorisée est de 2m.

### **Dispositions du règlement à l'issue des modifications envisagées :**

Autres limites 1AUb

#### Suppression de la mention suivante :

La façade principale côté voie publique aura sa clôture implantée en alignement de la façade.

#### L'implantation des clôtures en secteur :

1 AUaz :

### **Dispositions du règlement actuel :**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie légers de type claustra, grillage grille de ferronnerie légère doublés d'une épaisseur de plantations variées choisies de préférence parmi les essences proposées en annexes.

Les clôtures pleines sont interdites.

Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front de rue sera obligatoirement installée à l'alignement <sup>\*</sup> de la voie.

A l'intersection des deux voies les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celles admises ci-dessous afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites voies.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,50m.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des motifs de sécurité liés à l'activité ou l'équipement implantée.

### **Dispositions du règlement à l'issue des modifications envisagées :**

1 AUaz :

#### Suppression de la mention suivante :

• De la voie

Remplacée par : <sup>\*</sup> De la façade



## **Objectifs :**

Nécessité de réglementer les clôtures qui participent au statut de l'espace public et de l'insertion paysagère.

Il est nécessaire que la règle s'appuie sur les formes de clôture existantes de sorte à favoriser l'harmonie paysagère des espaces publics.

Dans les zones à urbaniser destinées à être ouvertes à l'urbanisation contrairement aux zones urbaines au tissu bâti la forme des clôtures doit être réglementée pour s'assurer qu'elles soient cohérentes et s'inscrivent harmonieusement au sein de la commune.

Les quartiers de la zone **AUaz** sont caractérisés par un nombre important de constructions en retrait par rapport à la voie et ne présentent pas de clôtures sur la partie avant de leur terrain. De nombreux espaces herbeux sont visibles depuis la rue.

Il est proposé de maintenir cette ambiance paysagère dans les autres zones à urbaniser à dominante habitat en réglementant les clôtures.

Les clôtures seront implantées à l'alignement de la façade et non plus à l'alignement de la rue.

Les modifications concernent uniquement l'implantation des clôtures et n'influent pas sur leur nature, l'aspect ou la hauteur.

Les dispositions particulières applicables à la zone **1AUb** sont supprimées dans le but d'en faciliter la compréhension et d'en améliorer la clarté.

## **III-COMPOSITION DU DOSSIER**

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme à la législation en vigueur: ( Article R.123-8 du Code de l'Environnement) :

Le Dossier du projet de modification du PLU comprend:

### **Le Dossier Administratif:**

-L'Arrêté d'engagement de la procédure de modification N° 2 du PLU de la commune d'Etaples N° 2021-62 en date du 09/11/2021 de M. le Président de la CA2BM.

-Certificat d'affichage (en date du 20/01/2022) pendant la période du 17/11/2021 au 17/01/2022 de M. le Maire de la commune d'Etaples sur Mer de l'Arrêté N° 2021-62.

-Certificat d'affichage (en date du 31/01/2022) pendant la période du 17/11/2021 au 20/12/2021 de M. le Président de la CA2BM, de l'Arrêté N° 2021-62.

-L'insertion dans la presse de "L'Avis au Public" du lancement de la procédure de modification du PLU de la commune d'Etaples par la CA2BM.

-La consultation des services: courriers (en Recommandé avec Avis de Réception) de notification du dossier de modification de droit commun du PLU de la commune d'Étaples (avec lien sur le site informatique) aux PPA. (R 104-3 du code de l'Urbanisme)

-Avis de M. Le Maire d'Étaples en date du 10/01/2022-DécisionN°2021-5881 du 11/01/2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Hauts de France, après examen au cas par cas sur la modification du PLU de la commune d'Étaples. "La modification n'est pas soumise à évaluation environmental".

-L'Arrêté de l'organisation de l'Enquête Publique N° 2022-5 de M. le Président de la CA2BM. en date du 02/02/2022.

L'Avis d'Enquête Publique.

### **Le Dossier de modification:**

-Le Résumé Non-Technique de la modification de droit commun du PLU de la commune d'Étaples-objectifs, consultations services, Enquête Publique, Suite de l'Enquête Publique (1 page).

-Elaboration du PLU Le Règlement applicable (85 pages) et Annexes.

-Dossier de Modification N° 2 du PLU (39 pages) avec en Annexe "Incidences du Projet sur l'Environnement".

-Le Projet de Règlement à l'issue des modifications (102 pages) et Annexes.

“”” Commentaires du Commissaire Enquêteur: Le C.E constate l'absence dans le dossier du règlement graphique du PLU de la commune. Il obtient (à sa demande) de l'Autorité organisatrice des plans de zonage qu'elle met à la disposition du Public dans le dossier d'E.P.

-7 plans de zonage du règlement du PLU applicable (1Plan de zonage-1 Plan de zonage territoire communal Ouest échelle 1/5000ème (5a)-1 Plan de zonage territoire communal Est échelle 1/5000ème(5b) -4 plans de zonage (5cà5f échelle 1/2500ème)

-1 plan de zonage du PLU avec PPRL du Montreuil et PPRI de la Vallée de la Canche échelle 1/1800ème.

-1 plan de zonage (des zones urbaines) du PLU avec PPRL du Montreuil et PPRI de la Vallée de la Canche échelle 1/250ème.

“Les plans ne permettaient pas d'associer le zonage avec le nom des rues.

Il fallait disposer du plan de la commune pour se repérer. Il aurait été intéressant pour une lecture plus aisée de superposer sur un même plan le nom des rues et le zonage. (L'informatique devrait pouvoir améliorer cette lecture)”””.

-Une photocopie des parutions légales de la presse de l'Avis d'Enquête Publique en date du 09/02/2022 et 02/03/2022 a été insérée dans le dossier à la disposition du Public.

### III.1 Consultation et Avis des PPA :

Conformément à l'article 2 de l'Arrêté N° 2021-62 en date du 9 novembre 2021 de M le Président de la CA2BM relatif à l'engagement de la procédure de modification N° 2 du PLU de la commune d'Étaples sur mer, le projet de modification du PLU a été notifié avant l'ouverture de l'enquête publique conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme aux Personnes Publiques Associées (L 132-7 et L 132- 9 du Code l'Urbanisme).

Les Avis émis par les PPA figurent dans le dossier mis à la disposition du public lors de cette enquête publique

#### Liste des Personnes Publiques Associées :

- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer à Arras.
- La Sous-Préfecture à Montreuil sur Mer.
- La Préfecture du Pas de Calais à Arras.
- La MRAE (DREAL) à Lille.
- La Chambre de Commerce et d'Industrie Côte d'Opale à Calais.
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat à Saint Martin Boulogne.
- La Chambre d'Agriculture du Pas de Calais à Saint Laurent Blangy.
- Le Comité Régional de la Conchyculture à Gouville sur Mer (50).
- Le Parc Naturel Marin à Saint Etienne au Mont
- Le Conseil Départemental à Arras
- Le Conseil Régional (Président +AOM -Autorités organisatrices de la Mobilité) à Lille.
- La SNCF à Euralille.
- L'ONF à Lille.
- Le Syndicat Mixte du Montreuillois antenne de la CCHPM -Communauté de Communes du Haut Pays du Montreuillois-à Hucqueliers.
- La Mairie d'Étaples sur Mer.

Les PPA ont reçu par courrier (avec A/R entre le 16 et 19 Novembre 2021) la notification du dossier de modification de droit commun du PLU de la commune d'Étaples sur Mer avec un lien d'accès à l'ensemble des documents ; il a été précisé que l'absence de réponse avant la tenue de l'enquête publique prévue à partir de mi-février 2022 vaudra acceptation tacite du projet.

A la date de l'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU d'Étaples sur Mer, seules **2 PPA** ont émis un Avis sur le projet.

1/Après examen au cas par cas en application de l'Article R 104-28 du Code de l'Urbanisme

La MRAE DREAL du Nord Pas de Calais à LILLE après délibération décide que la modification du PLU d'Étaples n'est pas soumise à Evaluation Environnementale.

2/M. Le Maire de la commune d'Étaples sur Mer qui a sollicité le lancement de la procédure de modification du PLU argumente son avis favorable au projet.

L'Avis des autres PPA est réputé : Favorable.

#### **IV-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

##### IV.1 Désignation du commissaire enquêteur :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE désigne par décision N° E 22000009/59 en date du 21 janvier 2022, Claude MONTRASIN en qualité de commissaire enquêteur (**Annexe 1**).

Cette décision figure dans l'Arrêté N° 2022-5 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois à MONTREUILSUR MER du 02 Février 2022. (**Annexe 2**).

##### IV.2 Modalités de l'enquête publique :

Les conditions d'organisation de l'enquête Publique, la programmation des dates de permanence d'accueil du C.E ont été effectuées en concertation avec Mme QUINBETZ, Sandrine Directrice de la Planification Urbaine -SIG (Système d'Information Géographique) - ADS (Autorisation des Droits des Sols Géographique) à la CA2BM.

L'enquête publique s'est déroulée du **Lundi 28 Février 2022 à 14H00 au Vendredi 1<sup>er</sup> avril 2022 (inclus). (32,5 jours)**

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au siège de l'enquête publique à **la mairie d'ETAPLES (62) :**

Le lundi 28 Février 2022 de 14h00 à 17h00 (début de l'E.P)

Le mercredi 09 mars 2022 de 14 h30 à 17h30

Le mardi 22 mars 2022 de 09h00 à 12h00 (fin à 13h00)

Le vendredi 1<sup>er</sup> Avril 2022 de 14h00 à 17 h00 (dernier jour de l'E.P).

Le Mardi 1<sup>er</sup> Février 2022 de 15h00 à 16h30, à ETAPLES SUR MER (62) le Commissaire enquêteur rencontre Mme QUINBETZ, Sandrine Directrice de la Planification Urbaine -SIG- ADS-, Mme LAHOUSSE, Léa chargée de Mission de Planification à la CA2BM, Mme FLIPO, Hélène Responsable de l'Urbanisme et de l'Aménagement à Etaples ainsi que M. BAILLET Sébastien du Service Juridique de cette commune.

L'entretien porte sur l'organisation de l'enquête qui se déroule du 28/02/2022 au 01/04/2021. Mme QUINBETZ Sandrine remet le dossier d'enquête, version papier vérifié par le Commissaire Enquêteur dont un exemplaire sera mis à la disposition du public à la mairie d'Etaples siège de l'enquête.

Mme QUINBETZ Sandrine présente le projet de l'Arrêté de l'organisation de l'Enquête Publique. Les dates de permanence de l'accueil du public par le Commissaire enquêteur sont définies. La consultation du dossier ainsi que le Registre d'Enquête seront mis à la disposition du Public à la mairie d'Etaples pendant les heures d'ouverture de la Mairie et lors des permanences du C.E.

Ce dossier sera également mis en ligne sur le site de la CA2BM et consultable sur un poste informatique à la mairie d'Etaples. Les différentes modalités du recueil des observations sont abordées, par courriers, courriels et sur le R.E. Les différents liens informatiques sont précisés dans l'Arrêté.

L'Avis de l'Enquête publique sera affiché à 5 endroits : 4 sur la commune d'Etaples dont un sur le tableau d'affichage de la mairie, 1 au siège de la CA2BM. Il sera publié dans les journaux la voix du Nord et le journal de Montreuil 15 jours avant le début de l'ouverture de l'E.P et dans les huit jours après le début de l'E.P.

Mme QUINBETZ Sandrine présente la procédure de modification du PLU d'Etaples sur Mer, avant de programmer une nouvelle réunion pour répondre aux éventuelles questions et précisions sollicitées par le C.E. Cette modification doit permettre à la municipalité de mener à bien sa politique urbaine. Elle concerne principalement des aménagements du règlement écrit du PLU de la commune.

Les Avis des Personnes Publiques Associés, de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sont évoqués.

Le C.E sollicite la possibilité d'obtenir une carte détaillée avec les délimitations des différentes zones et également une carte avec le zonage réglementaire du PPRL du Montreuillois (Etaples). (Documents qui lui seront remis avant l'ouverture de l'E.P).

*« Dans le cadre du contexte sanitaire lié à l'épidémie de la « Covid 19 » les mesures de protection seront appliquées, le port du masque obligatoire, le respect des gestes barrière, la mise à disposition de gel hydroalcoolique, l'utilisation d'un stylo personnel. Elles ont été adaptées en fonction de l'évolution de l'épidémie et de la publication des textes législatifs » ».*

L'accueil du public sera effectué par le C.E dans les locaux de la mairie fonctionnels et accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite.

Le jeudi 10 février 2022 à 13H30, Le Commissaire enquêteur se rend au siège de la communauté d'agglomération des 2 baies en Montreuillois. Il récupère auprès de Mme QUINBETZ, Sandrine Directrice de la Planification Urbaine -SIG) - ADS, le Registre d'Enquête, le dossier destiné au public à la mairie d'Etaples.

Mme QUINBETZ, Sandrine lui remet pour faire suite à sa demande le plan de zonage du règlement et des zones concernées avec le PPRL et le PPR de la Canche dont une copie sera annexée au dossier mis à la disposition du public.

Le C. E s'entretient avec Mme QUINBETZ Sandrine et avec Mme LAHOUSSE, Léa chargée de Mission de Planification, sur les modifications envisagées du PLU. Plusieurs questions sont évoquées sur la consommation foncière, la densification urbaine, la prise en compte du PPRL l'emprise au sol, la hauteur des constructions, le stationnement des séniors, des étudiants....

L'Avis d'Enquête publique a été publié le mercredi 9 février 2022 dans les journaux La Voix du Nord et le journal de Montreuil. Le C. E constate l'affichage de cet Avis sur la porte du siège de la CA2BM parfaitement visible du public. La réunion se termine à 15H00 après diverses questions sur les modalités de réception et mise à disposition des courriers, courriels, l'établissement du PV de Synthèse des observations et du Mémoire en Réponses.

Le mercredi 23 février 2022 à 14H30 Le C.E se rend à la mairie de la commune d'Etaples sur Mer afin de compléter certaines informations sur le projet auprès de Madame FLIPO, Hélène responsable de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la commune.

Le C.E souhaite obtenir des précisions concernant la localisation des zones du règlement par rapport aux rues, axes routiers, particularités de la commune. Il s'entretient avec la responsable sur les différentes servitudes publiques, le PPRL du 24 juillet 2018, le PPR de la Canche du 26/11/2003, la ZPPAUR (Site Patrimonial Remarquable art L 631-1 du Code du Patrimoine).

Sont abordés également les différentes OAP (dont OPALIS, secteur de La gare Bld Lefevre...), le Programme Local d'Habitat (futur PLUIH).

Aucune résidence étudiante ne se situe dans la commune. Le C.E aborde le projet (actuellement en concertation) de constructions notamment de résidences « séniors » au niveau de l'école Jules Ferry de 116 appartements (insertion presse VDN du 27/01/2021).

L'entretien se termine après avoir évoqué la mise à la disposition du public du dossier et du Registre d'enquête, de la présence du poste informatique et des conditions de réception des personnes lors des permanences du C.E.

A l'issue le C.E. constate l'affichage de l'Avis de l'Enquête publique sur la porte vitrée de la mairie, et de l'Office du Tourisme Bld Bigot Desceliers (face à Maréïs), sur le mur de l'Ecole « Elémentaire et Maternelle » Jules Ferry rue Grand Pierre, sur la clôture du groupe « ludothèque + école maternelle « Le Rombly » rond-point de la rue des Embruns et de l'Allée de l'Armoise. L'affichage est réglementaire et parfaitement visible du public.

Le C.E se rend sur certains lieux de la commune afin de se rendre compte du contexte urbain notamment en zone UAa, sur la Z.A.C. des Prés, (implantation de clôtures à l'alignement de la façade), Bld Lefevre...

Pendant toute la durée de l'enquête un exemplaire du dossier d'enquête version papier a été consultable à la mairie d'Etaples au jour et horaires d'ouverture de la mairie.

Le public a pu prendre connaissance de l'Avis d'Enquête Publique du dossier sous format numérique dans la rubrique mise à disposition du public à l'adresse suivante : <https://www.ca2bm.fr/urbanisme/les-documents-durbanisme/les-procedures-en-cours> ; – un lien a été mis en place dans la rubrique urbanisme : <https://www.ca2bm.fr/la-ca2bm/les-documents-publics/les-avis-de-mise-a-disposition-du-public>.

Le public a pu consulter le dossier d'enquête sur le site internet de la CA2BM : <https://www.ca2bm.fr>

Le même dossier a été consultable pendant la durée de l'enquête depuis un poste informatique à la mairie d'Etaples sur Mer aux jours et horaires habituels d'ouverture au public..

Le public a eu la possibilité de consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête tenu à sa disposition à la mairie d'ETAPLES SUR MER, siège de l'enquête. Il a pu également les adresser par voie postale au commissaire enquêteur au siège de la CA2BM ou par courrier électronique sur le site internet de la CA2BM : [commissaireenqueteur1@ca2bm.fr](mailto:commissaireenqueteur1@ca2bm.fr).

Les observations et propositions du public transmises par voie postale et courriels ont été annexées dans le registre d'enquête.

Ces observations ainsi que celles reçues par le Commissaire enquêteur pendant ses permanences et celles reçues par courrier électronique ont été consultables sur le site [www.ca2bm.fr](http://www.ca2bm.fr). [rubrique urbanisme ou mise à disposition](#).

#### IV.3 Information du public :

L'Avis d'Enquête Publique a été publié par voie de presse dans deux journaux : La voix du Nord et Le Réveil de Montreuil les 09 février 2022 et 02 mars 2022 (Copies des Articles de presse -Annexe 3-)

Il a également été publié sur le site informatique de la commune d'Etaples sur Mer.

Il a été affiché sur la porte vitrée de la mairie, et de l'Office du Tourisme sur le mur de l'Ecole , sur la clôture du groupe » ludothèque + école maternelle « Le Rombly » (clichés photographiques -**Annexe 4-**).

#### IV.4 Climat de l'enquête :

L'enquête n'a soulevé aucune difficulté particulière. Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions.

#### IV.5 Clôture de l'enquête :

L'enquête s'est terminée le 1/04/2022. Le C.E a clôturé le Registre d'Enquête à l'issue.

#### V- OBSERVATIONS DU PUBLIC :

##### V.1 Relation comptable et Analyse des observations:

La participation du public a été très faible.

**8** Personnes se sont présentées au siège de l'Enquête publique à Etaples/ Mer dont **3** hors de la permanence d'accueil du public par le C.E. dont M. MAQUINGHEM, Vincent qui s'est présenté à plusieurs reprises (en dehors et pendant la permanence d'accueil du public par le C.E).

**12** courriers avec **2** courriels identiques aux courriers + **08** écrits ont été adressés ou remis au C.E

Le C.E a procédé à la modération partielle ou complète de **06** contributions (**2** partielles déposées sur le R.E -**4** complètes concernant **2** courriers + **02** documents qui sont pris en compte mais comprennent des propos considérés comme non publiables.

(L'intégralité de ces contributions a été transmise par le C. E à l'Autorité organisatrice, M. le Président de la CA2BM en Montreuillois. (Pour leur mise à la disposition de cette Autorité et conservation de ces contributions-annexées au P.V de Synthèse -*version papier uniquement*).

L'absence de la participation du public à cette enquête peut s'expliquer par le fait qu'actuellement LE PLUIH de la CA2BM est en cours et fait l'objet d'une importante stratégie de concertation et de communication avec organisation de réunions publiques.

Les habitants ont été invités notamment au cours de l'année 2021 à exprimer des idées concrètes au sein d'ateliers mis en place.

Les questions des rares personnes qui se sont présentées au cours de cette enquête en cours concernaient le PLUIH en cours d'élaboration. La modification du PLU d'Etaples présente essentiellement un aspect réglementaire.

##### V.2 P. V de Synthèse des Observations et Mémoire en Réponse :

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement un Procès-verbal de Synthèse des Observations du Public a été rédigé dans les huit jours après la clôture de l'Enquête Publique, le mercredi 06/04/2022 et adressé à M le Président de la CA2BM en Montreuillois (remis et commenté le 06/04/2022 à Mme QUINBETZ, Sandrine Directrice de la Planification Urbaine -SIG - ADS, au siège de la CA2BM à Montreuil/Mer. (P.V de Synthèse des observations -**Annexe 5**- ( avec les Copies des Courriers et écrits déposés par le public dans le R.E.).



Un mémoire en réponse a été remis au Commissaire Enquêteur le vendredi 8 Avril 2022 -**Annexe 7**-.

### **Contributions sur R.E. (- Extraits-)**

**M.MAQUINGHEM, Vincent** demeurant 5 rue du Moulin à ETAPLES. (Hors de la permanence d'accueil du C.E)

« « « Registre du Public à l'urbanisme sans aucune indication sur les panneaux « sandwichs » à l'intérieur mairie. Aucune communication dans les journaux ESCAL et CA2BM. Je suis allé à l'urbanisme et personne dans les bureaux. Citoyen vote et tais-toi. Aucun affichage il faut décortiquer le dossier vert. Je demande une REUNION PUBLIQUE due au respect des administrés Etaplois. Page 9 ci-joint page VDN du 02 mars 2022 avec demande de réunion publique » » » ».

### **Réponse de L'Autorité organisatrice :**

*Un courrier en date du 29 mars 2022 a été envoyé par la CA2BM à M. Maquinghem pour répondre à sa demande de tenue de réunion publique. M. Maquinghem a ainsi été informé qu'au titre du Code de l'Environnement, il revient au commissaire enquêteur de juger de la nécessité de tenir une réunion publique dans le cadre de l'enquête publique et que M. Montraisin, commissaire enquêteur, a jugé l'organisation d'une réunion publique non justifiée dans le cadre de cette enquête en raison de la nature du projet et des conditions de déroulement de l'enquête.*

*L'ensemble des mesures prévues au sein de l'arrêté d'organisation de l'enquête publique ont été respectées, ces mesures étant conformes aux dispositions du code de l'environnement encadrant l'enquête publique. L'information de l'enquête a été faite via différents canaux : presse via deux médias, site internet et affichage au niveau de certains sites.*

**-1 Photocopie de la publication de l'Avis d'E.P de la VDN du mercredi 2 mars 2022 avec demande de REUNION PUBLIQUE (transmis au T.A de LILLE par M. MAQUINGHEM, Vincent annexée au R.E avec 2 autres copies identiques déposées dans le R.E (annexées au R.E).**

Le 22 mars 2022 Le C. E reçoit par e-mail de la CA2BM un courrier de M. MAQUINGHEM, Vincent en date du 14 mars 2022 sollicitant une réunion publique.

**-Courrier annexé au R.E.**

### **Réponse de L'Autorité organisatrice :**

*Un courrier en date du 29 mars 2022 a été envoyé par la CA2BM à M. Maquinghem pour répondre à sa demande de tenue de réunion publique. M. Maquinghem a ainsi été informé qu'au titre du Code de l'Environnement, il revient au commissaire enquêteur de juger de la nécessité de tenir une réunion publique dans le cadre de l'enquête publique et que M. Montraisin, commissaire enquêteur, a jugé l'organisation d'une réunion publique non justifiée dans le cadre de cette enquête en raison de la nature du projet et des conditions de déroulement de l'enquête (Nota: outre le courrier, le commissaire enquêteur a abordé ce point avec Monsieur Maquinghem ).*

**Le 28 mars 2022** M. MAQUINGHEM, Vincent se présente à la mairie d'Etaples. Il dépose une contribution sur le R.E (en dehors de la permanence d'accueil du C.E)

**MAQUINGHEM, Vincent**

1« « ci-joint agglos info N° 7 février 2022-Rien sur cette E.P ! Merci de la communication ! c'est indigne !

2 dans l'Escale Mag Etaples aucune communication « sur l'arrivée du directeur des services techniques M. MITERLIQUE André !!!supérieur hiérarchique de M. AGNES et Mme FLIPO »

Ci-joint le 28 mars 2022 courrier adressé à CA2BM en date du 28 mars 2022 concernant la tenue ou non d'une REUNION PUBLIQUE. **En PJ.** » »

**Réponse de L'Autorité organisatrice :**

*1L'ensemble des mesures prévues au sein de l'arrêté d'organisation de l'enquête publique ont été respectées, ces mesures étant conformes aux dispositions du code de l'environnement encadrant l'enquête publique. L'information de l'enquête a été fait via différents canaux : presse via deux médias, site internet et affichage au niveau de certains sites.*

*2La deuxième remarque ne concerne pas l'objet de la modification du PLU.*

*« Concernant la demande de réunion publique réponse déjà effectuée dans autres contributions de M. MAQUINGHEM) »*

**M.MAQUINGHEM, Vincent** (Lors de la 3ème permanence d'accueil du C.E, le 22/03/2022)

**M.MAQUINGHEM, Vincent**

Dossier administratif Echos du Touquet 24.11.2021, AVIS AU PUBLIC deux arrêtés 2021-61 + 2021-62 en date du 09/11.2021 Ici cela porte page 3 modification N°2 du PLU donc arrêté 2021-62 et l'arrêté 2021-61 ? Comment vous M. MONTRASIN allez-vous donner votre avis sur la concertation 2021-62 ?

Les plans de zonage ne sont pas adaptés puisque la rue verte n'apparait pas sur le grand, plus manque de visibilité sur les petits. Encore une fois par simple honnêteté une réunion publique M. Stéphane Maillard fils de Maryse Maillard adjointe a fait « Com » remarquable « plus beau marché de France » Et rien sur cette E.P déjà dit. Où est le registre de concertation Avis Bruno Cousein du 09.11.2021 Arrêté 2021-62 ? pour que le CE puisse donner son avis. Où est, que fait-on de l'article L300-2 du C.U ? Réunion publique SVP Merci.

**Réponse de L'Autorité organisatrice :**

*La première demande ne concerne pas l'objet de la modification du PLU mais d'une autre procédure.*

*« Concernant la demande de réunion publique réponse déjà effectuée dans autres contributions de M. MAQUINGHEM) ».*

« Il évoque également dans 3 courriers du 30/03/2022 l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme qui impose l'élaboration avant tout projet de PLU. Mise en perspective de la modification du PLU et du Projet CAPELLI non élaboré selon article L 300-2 du code de l'urbanisme.

Il demande la communication des avis des PPA concernant l'arrêté 2021-61. Il évoque des procédures juridiques qu'il a menées en 2017.

Il écrit que l'enquête publique en cours pour modification de règlement de zones n'a donné lieu à aucune élaboration que la concertation préalable déjà en cours du projet Capelli n'a pas eu en amont l'élaboration. Il sollicite la tenue d'une réunion publique dans le cadre d'un projet de construction auprès de M. FAIT Maire de la commune.

### **Réponse de L'Autorité organisatrice :**

*Les textes prévoient de la concertation préalable pour certaines procédures, notamment lorsqu'une évaluation environnementale est sollicitée par la MRAE, ce qui n'est pas le cas dans le présent dossier.*

*Sur l'arrêté 2021-61 : Cette remarque ne concerne pas l'objet de la présente modification du PLU (arrêté relatif à la procédure de modification simplifiée menée en parallèle)*

*Cette demande ne concerne pas l'objet de la modification de droit commun du règlement écrit du PLU, les remarques formulées portant sur la modification du règlement graphique du PLU (autre procédure).*

L'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme indique que les projets de travaux ou d'aménagement soumis a permis de construire ou a permis d'aménager situés sur un territoire couvert par un PLU peuvent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 103-2 (concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant toute la durée de l'élaboration du projet). La CA2BM ne peut se prononcer sur la nécessité de concertation préalable du projet de construction mentionné pour deux raisons : il ne relève pas de son champ de compétence (documents d'urbanisme et non autorisations du droit des sols) et une procédure de modification d'un document d'urbanisme non soumise à évaluation environnementale n'a pas les mêmes obligations qu'un projet de construction.

*Concernant la sollicitation de réunion publique dans le cadre d'un projet de construction adressée à Monsieur FAIT, je ne peux que vous inviter à vous rapprocher de la commune.*

Il remet **un courrier le 24/03/2022 à la CA2BM** dont l'objet est » recours administratif en annulation » devant le président de la CA2BM selon article 10 de l'Arrêté 2022-5 21 du 2 février 2022. Il joint **en PJ :3 annexes** 1 sollicitant les arrêtés 2021-61 et 2021-62 et demandant à nouveau une réunion publique ; **la seconde** une copie de la lettre 2022-16 en date du 10/01/2022 et **la troisième** une copie de l'Avis au public paru dans la presse du lancement de la procédure de modification du PLU de la commune d'Étaples.

**Réponse de L'Autorité organisatrice :**

*Un courrier en date du 29 mars 2022 a été envoyé par la CA2BM à M. Maquinghem pour lui signifier le rejet du recours.*

**Le 29 mars 2022** M. MAQUINGHEM, Vincent se présente à nouveau à la mairie d'Etaples. Il dépose un courrier dans le R.E N° 1 et 2 faxé au T.A de Lille tamponné de l'accueil CA2BM. **En P.J.**

« Il signale qu'il n'a pas été mis en relation avec le service enquête publique

Transmission d'un courrier au T.A de Lille à ce sujet ».

**Réponse de L'Autorité organisatrice :**

*Cette remarque n'appelle pas de réponse*

Et la déposition suivante :

**M.MAQUINGHEM, Vincent** : « « la CA2BM de sa procédure n'a pas voulu me donner copie du courrier, que je vais recevoir en courrier recommandé m'annonçant qu'en collégiale, en collusion, en compromission, Philippe FAIT Maire d'Etaples, Bruno COUSEIN CA2BM Président, Claude MONTRASIN gendarme en retraite commis pour enquêter se sont entendus pour ne pas donner de réunion publique » ».

**Réponse de L'Autorité organisatrice :**

*L'arrêté n°2022-5 portant organisation de l'enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune d'Etaples-sur-Mer indique que toute personne peut obtenir communication du dossier d'enquête à ses propres frais sur demande adressée à la mairie d'Etaples-sur-Mer ou au siège de la CA2BM. Dans le cas présent, la demande effectuée par M. Maquinghem ne porte pas sur une pièce du dossier mais sur la copie d'un courrier lui étant adressé en AR qui ne lui était pas encore parvenu au moment de son passage au siège de l'agglomération. Par ailleurs, le courrier était également annexé au registre d'enquête accessible au public.*

**Commentaire du C.E :**

« « M. MAQUINGHEM, Vincent se disperse dans ses écrits diffus et confus. Il se focalise sur la nécessité de l'organisation d'une réunion publique. Il n'a jamais évoqué les modifications envisagées, objet de la présente enquête. D'ailleurs il évoque la modification de règlement graphique. Le C.E a tenté de lui expliquer le contenu du dossier d'enquête en vain....

*Le Commissaire Enquêteur estime que la réunion publique d'information et d'échange avec le public sollicité par M. MAQUINGHEM, Vincent n'apparaît pas nécessaire, en raison de la nature du projet et des conditions du déroulement de l'enquête. (R 123-17 du Code de l'Environnement).*

*Il informe les responsables de l'urbanisme de la CA2BM (EPCI) et de la commune d'Etaples de sa prise de position sur cette sollicitation.*

*L'Autorité organisatrice adresse un courrier avec A.R à M. MAQUINGHEM, Vincent le 29/03/2022 lui notifiant la décision du Commissaire Enquêteur qui estime que l'organisation d'une réunion publique n'est pas justifiée dans le cadre de cette enquête (1 copie du courrier adressée par la CA2BM à M.MAQUINGHEM annexé au R.E -Un courrier identique a été adressée par la CA2BM personnellement au C.E reçu le 04/04/2022 annexe 7 )*

*Le 1<sup>er</sup> avril 2022 M. MAQUINGHEM Vincent (ne pouvant venir à la permanence d'accueil) s'entretient à sa demande par téléphone avec le C.E.*

*« M MAQUINGHEM Vincent est de nouveau avisé de la décision du C.E de ne pas répondre favorablement à sa demande de réunion publique en lui présentant ses arguments. M. MAQUINGHEM, Vincent dit au C.E « que de toute façon si la réunion publique avait eu lieu il n'y aurait pas assisté. (La mention de cet appel téléphonique figure sur le R.E.).*

*M. MAQUINGHEM Vincent évoque le manque d'indication de la mise à la disposition du R.E à l'urbanisme de la commune.*

*Le C.E s'est assuré en collaboration avec Mme FLIPO Hélène Responsable de l'Urbanisme et de l'Aménagement à Etaples de la connaissance par les personnels d'accueil de la mairie des modalités de mise à disposition du R.E et du Dossier. Le C.E confirme que les personnels de la mairie connaissaient parfaitement la conduite à tenir.*

*M. MAQUINGHEM, Vincent signale d'ailleurs avoir consulté le dossier « vert » (couleur de la pochette contenant l'ensemble du dossier et Registre d'Enquête)*

*Concernant les plans de zonage qui ne sont pas adaptés ; le C.E admet qu'il fallait se servir de plusieurs plans pour pouvoir se situer précisément.*

*Concernant la concertation prévue par l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme, en matière de modification du PLU n'est pas obligatoire, conforme à la réponse de l'Autorité organisatrice. (Avis MRAE)*

*« Les textes prévoient de la concertation préalable pour certaines procédures, notamment lorsqu'une évaluation environnementale est sollicitée par la MRAE, ce qui n'est pas le cas dans le présent dossier ». (Autorité organisatrice).*

*L'Engagement de la procédure de modification du PLU par le Président de la CA2BM porte le numéro 2021-62 en date du 9 novembre 2021 et figure dans le dossier d'enquête publique. (Aucun lien avec la procédure numéro 2021-61).*

**Lors de la Seconde permanence d'accueil du Public le 09 mars 2022, le C.E a reçu**

**M. CALOIN, Jean** demeurant 45 route d'Etaples à ATTIN qui a consulté le dossier. Il n'a pas souhaité déposer de contribution sur le R.E. « Propriétaire d'une parcelle chemin Marcel Rosey -Sollicitait la possibilité de construire sur cette parcelle » qui se trouve en zone (N) Inconstructible.

**P.J** : M. CALOIN, Jean adresse un courrier à la CA2BM datée du 15/03/2022 dans laquelle il explique les raisons de sa démarche.

**Réponse de L'Autorité organisatrice :**

**Cette demande ne concerne pas l'objet de la modification du PLU.**

Elle pourrait toutefois être inscrite sur le registre de concertation du public dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de la CA2BM élaboré à l'échelle des 46 communes (registre dans chaque mairie ainsi qu'au siège de la CA2BM).

La zone N ne proscrit pas toutes les occupations des sols, pour plus de précisions sur le champ des possibles, il est suggéré de se rapprocher de la commune pour plus de précisions.

Commentaire du C.E :

Le C.E a avisé M. CALOIN, Jean que sa parcelle de terrain de M. CALOIN, Jean se situe en Zone N – espaces Naturels à protéger- dans une zone non constructible

**Lors de la troisième permanence d'accueil du Public le 22 mars 2022, le CE a reçu**

**M. DACHICOURT, Yannick** demeurant Hameau de Fromessent à Etaples remet, un courrier au C.E en date du 20 mars 2022 avec comme objet l'enquête publique du PLUI. « Il s'oppose au fait que ses parcelles agricoles soient intégrées dans le périmètre OPALOPOLIS » Aucune concertation n'a été faite.

Il a également adressé cette même correspondance sur le site officiel de la ville d'Etaples sur Mer par e-mail le 20 mars 2022 (remis au C.E par la responsable de l'urbanisme le 22/03/2022)

**PJ : 1 courrier + e-mails** annexés au R.E.

**Réponse de L'Autorité organisatrice :**

**Cette demande ne concerne pas l'objet de la modification du PLU. Elle pourrait toutefois être inscrite sur le registre PLUi-H de la CA2BM. Par ailleurs, les organismes consulaires ont été associés en amont de l'enquête publique en tant que personnes publiques associées comme le prévoit la procédure.**

Commentaire du C.E :

La contribution de M. DACHICOURT Yannick n'entre pas dans le cadre de l'enquête en cours. Elle concerne le PLUI H en cours d'élaboration. Il met en objet dans son courrier et son mail sujet : PLUI. Il souhaite cependant intégrer ses remarques dans l'enquête publique du PLUIH.

**M et Mme BRUYEZ Gilles** 13 rue Sophie à Etaples ont reçu par courrier en date du 11/05/2020 émanant de « Territoires 62 » une proposition d'acquérir leur parcelle cadastrée section ZB N° 56 Superficie 5031 m2 dénommée terre à cailloux dans le cadre de l'aménagement du secteur OPALOPOLIS. Ils sont en désaccord sur le prix proposé, et souhaitent de nouvelles négociations.

Pas de dépôt de contribution sur le R.E. ni remise de courrier ou document.

### Réponse de L'Autorité organisatrice :

Cette demande ne concerne pas l'objet de la modification du PLU. Il est suggéré de se rapprocher de l'aménageur Territoires 62.

### Commentaire du C.E :

Ne concerne pas l'enquête en cours. Il s'agit de négociations privées à traiter entre les parties en cause.

Le 30 Mars 2022 Monsieur FAIT, Philippe, Maire de la commune d'Etaples dépose dans le Registre d'Enquête

Des Observations de la ville d'Etaples sur des erreurs matérielles en termes de formulation :

« « Reformuler : « **Entre le Règlement des PPR et le Règlement du PLU, les règles les plus restrictives** s'appliquent » » Pages 2, 5 (UA), 27 (UC), 38 (UE),52 (UL), et 98(N) » »

« « Reformuler comme au Code de l'Urbanisme, art R 111-17 :

« Dans les autres cas, la distance complétée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire **qui en est la plus rapproché** doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. » Pages 9 (UA7),22 (UB7),32 (UC7)

Tous les articles 7 -2 « **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle** ».

ANNEXES : Toutes les pages sont à paginer, pour mettre les références dans les prescriptions des arrêtés. Les 3 pages des essences locales sont à compléter en remettant correctement nom commun et nom latin.

### Réponse de L'Autorité organisatrice :

*« « Observations sur des erreurs matérielles en termes de formulations et propositions de reformulation notamment au niveau de l'indication sur les Plans de Prévention Risques Inondation ou Littoral, au niveau des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle. Il est également proposé de paginer les annexes et de compléter les pages relatives aux essences locales ».*

*Concernant la reformulation proposée quant à l'indication sur les Plans de Prévention des Risques, la CA2BM propose de suivre la proposition de la commune en l'intégrant au règlement du PLU, la reformulation envisagée étant dans l'esprit de la règle inscrite au sein du PPRL à savoir "En présence d'un Plan Local d'Urbanisme, ce sont les dispositions les plus restrictives du PLU et du PPRL qui s'appliquent."*

*Concernant la modification des règles régissant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, la CA2BM précise que ce point ne faisant pas l'objet de la modification, la proposition de la commune ne peut être prise en compte.*

*En effet, il s'avère que la réglementation de l'implantation des constructions par rapport au fond de parcelle n'a pas été soulevée avant finalisation du dossier de modification de droit commun du PLU d'Etaples soumise à enquête publique (réunion préparatoire ou avis de la commune avant enquête publique).*

**Or d'après la décision n°430244 du Conseil d'Etat en date du 17 mars 2021, "le projet de plan ne peut subir de modifications, entre la date de sa soumission à l'enquête publique et celle de son approbation, qu'à la double condition que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles procèdent de l'enquête". Ressort de cet extrait, le fait qu'il est certes possible de faire évoluer un projet de modification mais seulement si les changements envisagés ne sont pas trop substantiels et qu'ils portent sur des points déjà annoncés au public sans quoi il serait nécessaire de recommencer l'ensemble de la procédure. De plus, la modification envisagée ne semble pas changer l'appréhension et le sens de la règle existante.**

**Concernant la modification de la mise en page des annexes, et pour les mêmes motifs que le point précédent, la CA2BM ne pourra pas répondre favorablement à la requête communale. En effet, ce point de modification ne faisait pas partie de ceux déjà annoncés au public et ne relève par conséquent pas de l'enquête publique et par extension de la procédure de modification de droit commun du PLU.**

Commentaire du C.E :

*Le C.E prend acte de la réponse de l'Autorité organisatrice et considère qu'effectivement ces points auraient dû être abordés préalablement à l'enquête publique.*

## **VI-CONCLUSIONS DU RAPPORT**

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'Arrêté de M. Le Président de la CA2BM en Montreuillois en date du 02 Février 2022.

La mise à la disposition du dossier et du registre d'enquête a permis au public de s'exprimer et de présenter ses observations sur le projet en toute connaissance de cause.

*Les responsables de l'urbanisme de la CA2BM, Mmes QUINBETZ Sandrine et LAHOUSSE, Léa et Mme FLIPO, Hélène responsable de l'urbanisme à la mairie d'Étaples ont répondu aux sollicitations du C.E avec professionnalisme et disponibilité.*

*Les modalités d'accueil et de logistiques du commissaire enquêteur à la mairie d'ETAPLES SUR MER ont été très bonnes.*

Cette enquête n'a soulevé aucune difficulté ni problème particulier. L'approbation du projet modifié s'effectue par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI selon les modalités prévues par l'article L 153-43 du Code de l'Urbanisme.

Le rapport et les conclusions motivées du C.E. sont transmis à Monsieur Le Président de la CA2BM en Montreuillois et simultanément à Monsieur le Président du Tribunal Administratif à LILLE, le 26 AVRIL 2022.

Fait et clos le 26 Avril 2022

Montraisin Claude C.E

