

Dossier de Présentation – procédure de modification simplifiée du PLUi Evolution du PLUi n°3

Commune de Le Portel – Zone d'activités économiques de Capécure



SOMMAIRE

I. CONTEXTE GENERAL.....	3
II. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – Modification simplifiée	4
Situation	
Enjeux et secteurs	
III. OBJECTIFS DE LA REVISION ET MODALITES DE CONCERTATION	6
Objectifs poursuivis de la modification	
Modalités de concertation	
IV. PRESENTATION DES MODIFICATIONS RELATIF A LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE	8
Identification du secteur touché par la modification simplifiée	
V. LES PIECES MODIFIEES	9
A- Modification du règlement « titre I- indications générales »	
B- Modification du plan A12 de Le Portel	
C- Modification du règlement de la zone UP	
D- Modification du rapport de justification	

I. CONTEXTE GENERAL

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du boulonnais a été prescrit en 2011 et approuvé le 4 avril 2017. Il concerne les 22 communes du territoire et intègre un volet habitat et un volet déplacement (PLUi HD).

Document stratégique qui traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire, le PLUi de la CAB s'appuie sur le SCOT du Boulonnais approuvé en septembre 2013 (seconde approbation en septembre 2018 pour régularisation de la procédure).

Le PLUi porte l'ambition d'un « territoire attractif, littoral et solidaire » et comprend 3 grands axes :

- Axe 1 : Développer l'attractivité et innover pour l'emploi
- Axe 2 : Conforter le socle littoral pour maintenir un environnement et un patrimoine de qualité
- Axe 3 : Maitriser l'aménagement du territoire de manière durable et solidaire

Le territoire est intégré sur 17 communes au périmètre du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

→ La présente procédure est la troisième permettant l'évolution du document d'urbanisme intercommunal

II. CONTEXTE REGLEMENTAIRE de la Modification Simplifiée

L'objectif de la modification simplifiée du PLUi

► Situation

Secteur concerné : zone industrielle portuaire Capécure / Port de commerce



► Enjeux et secteur, objet de la modification simplifiée

Dans l'objectif de maintenir l'attractivité du territoire et de répondre aux enjeux de sobriété énergétique, la communauté d'Agglomération du Boulonnais souhaite définir au sein de son espace économique portuaire, un espace favorable à l'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable sans remise en cause de la vocation principale de la zone.

La procédure de modification simplifiée est engagée en application de l'article L.153-45, qui définit que la modification peut se faire selon une procédure simplifiée si elle ne permet pas :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En l'espèce, la modification envisagée n'a pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % la possibilité de construire dans la zone Up et se limitera aux installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

III. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET MODALITES DE CONCERTATION

L'objectif poursuivi de la modification consiste à :

Adapter le document d'urbanisme de la zone industrielle portuaire pour permettre la mise en place des dispositifs de création d'énergie renouvelable.

Considérant que cet objectif s'inscrit complètement dans les axes 1, 2 et 3 du PADD du PLUi et ne constitue donc aucune remise en cause de ce dernier. Il est proposé en conséquence, une modification simplifiée du PLUi.

Par ailleurs, en vertu de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLUi peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, dès lors que le projet de modification n'a pas pour objet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure peut également être utilisée dans :

- les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La modification du PLUi envisagée répond à ces critères.

Modalités de concertation

En application des dispositions prévues par la délibération de la CAB, les modalités de concertation suivantes seront respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet :

- mise à disposition du dossier du projet de modification auprès du public pendant une durée d'un mois, au siège de la Communauté d'agglomération du Boulonnais, dans les mairies de Boulogne-sur-Mer et Le Portel, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'agglomération du Boulonnais,
- pendant toute la durée de la mise à disposition, le public pourra noter ses observations sur les registres disponibles au siège de la CAB, dans les mairies de Boulogne-sur-Mer et Le Portel, ainsi que via le site internet de la CAB,
- un avis annonçant la mise à disposition auprès du public du dossier du projet de modification du PLUi sera affiché dans les mairies de Boulogne-sur-Mer et Le Portel, ainsi qu'au siège de la CAB. Il sera également publié dans deux éditions de la presse locale et sur le site internet de la CAB au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du projet.

IV. PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Identification du secteur touché par la modification simplifiée

Le secteur touché par la modification simplifiée est le secteur de la zone industrielle Portuaire Capécure / Port de commerce



V. LES PIECES MODIFIEES

A-Titre I – Indications générales

ACTUEL

TITRE I

INDICATIONS GENERALES

.../...

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en différentes zones dont chacune correspond à une catégorie de la nomenclature suivante :

NB : Les éléments des tableaux suivants sont extraits du rapport de présentation du PLUI et n'ont pas de portée opposable.

Zones urbaines (U) :

TYPE D'ESPACE URBAIN	CATEGORIE DE ZONE	TYPE DE FORME URBAIN	NOM DE ZONE
----------------------	-------------------	----------------------	-------------

.../...

	Equipement d'intérêt général	UG	Espace urbain d'équipements aménagés et peu ou pas bâtis	UGa
			Espace urbain d'équipements bâtis ou à bâtir	UGb
Espaces portuaires	UP	Espaces portuaires	Espaces d'infrastructures et d'activités portuaires	UP
			Secteur portuaire à vocation d'activités économiques	UPa
			secteur portuaire à vocation touristique	UPt
			Secteur portuaire à vocation d'équipements collectifs et d'activités économiques	UPg

.../...

MODIFIE

TITRE I

INDICATIONS GENERALES

.../...

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en différentes zones dont chacune correspond à une catégorie de la nomenclature suivante :

NB : Les éléments des tableaux suivants sont extraits du rapport de présentation du PLUI et n'ont pas de portée opposable.

Zones urbaines (U) :

TYPE D'ESPACE URBAIN	CATEGORIE DE ZONE	TYPE DE FORME URBAIN	NOM DE ZONE
----------------------	-------------------	----------------------	-------------

.../...

	Equipement d'intérêt général	UG	Espace urbain d'équipements aménagés et peu ou pas bâtis	UGa
			Espace urbain d'équipements bâtis ou à bâtir	UGb
Espaces portuaires	UP	Espaces portuaires	Espaces d'infrastructures et d'activités portuaires	UP
			Secteur portuaire à vocation d'activités économiques	UPa
			secteur portuaire à vocation touristique	UPt
			Secteur portuaire à vocation d'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable	UPe
			secteur portuaire à vocation touristique	UPt
Secteur portuaire à vocation d'équipements collectifs et d'activités économiques	UPg			

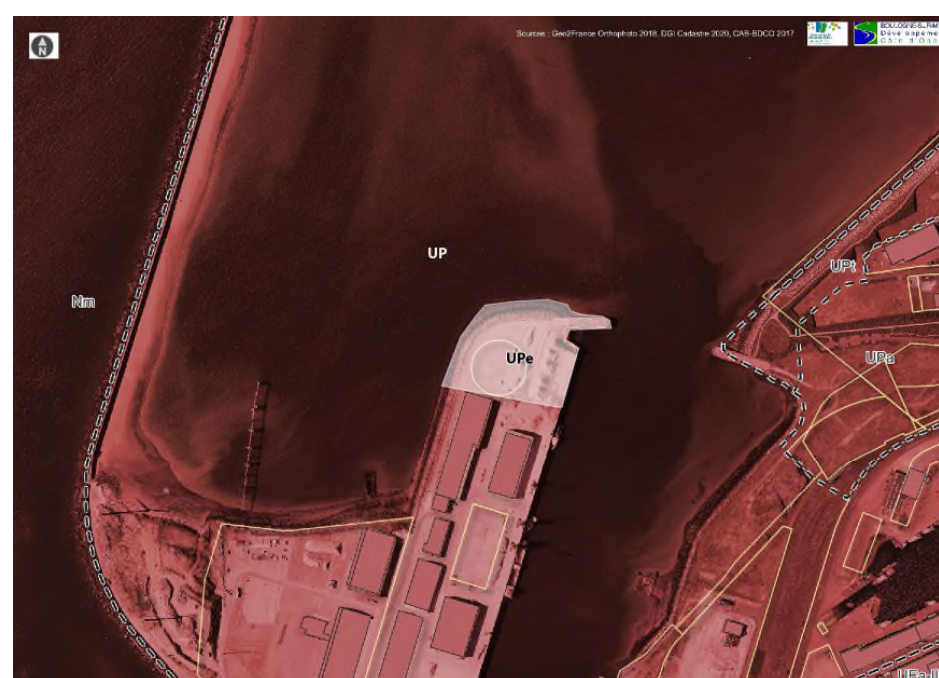
.../...

B-modification du plan A-12 Le Portel

Plan ACTUEL (plan A-12 Le Portel)



Plan PROPOSE (plan A-12 Le Portel)



C- Règlement -Plui CAB avril 2017 (les modifications sont en rouge)

Modification de la zone UP pour autoriser l'implantation des équipements de production d'énergie renouvelable **dans un nouveau sous-secteur indiqué UPe au sein de la zone UP**

Zone UP - Actuel	Zone UP - Modifiée
<u>Indications non opposable</u> La zone UP correspond aux espaces portuaires et espaces associés. Elle comprend trois secteurs : a) le secteur UPa correspondant aux espaces portuaires à vocation d'activités économiques ; b) le secteur UPg correspondant aux espaces portuaires à vocation d'équipement d'intérêt collectif et d'activités économiques tertiaires. c) le secteur UPt correspondant aux espaces portuaires à vocation touristique. Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au Plan réglementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans réglementaire B, C et D et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.. Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au lexique du Règlement. Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et réglementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.	<u>Indications non opposable</u> La zone UP correspond aux espaces portuaires et espaces associés. Elle comprend quatre secteurs : a) le secteur UPa correspondant aux espaces portuaires à vocation d'activités économiques ; b) Le secteur UPe correspondant aux espaces portuaires autorisant l'implantation et le remplacement des dispositifs de production d'énergies renouvelables c) le secteur UPg correspondant aux espaces portuaires à vocation d'équipement d'intérêt collectif et d'activités économiques tertiaires. d) le secteur UPt correspondant aux espaces portuaires à vocation touristique. Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au Plan réglementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans réglementaire B, C et D et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.. Pour les mots ou expressions marqués d'un *, se reporter impérativement au lexique du Règlement. Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et réglementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

Article UP.2- Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

.../...

Dans le secteur UPa UNIQUEMENT :

- 7) Les constructions à usage artisanal* sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées à proximité.
- 8) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité

Dans la zone UPt UNIQUEMENT :

- 9) Les constructions à destination d'habitat* sont autorisées, sous réserve qu'elles soient réalisées conjointement avec l'aménagement d'espaces portuaires dédiés principalement à la plaisance.
- 10) Les constructions à destination de commerce* sont autorisées, sous réserve qu'elles soient réalisées conjointement avec l'aménagement d'espaces portuaires dédiés principalement à la plaisance.

Article UP.10- Hauteur des constructions

- 1) La hauteur des constructions ne peuvent dépasser 18 mètres.
- 2) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.
- 3) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAPs*) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

Article UP.2- Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

.../...

Dans le secteur UPa UNIQUEMENT :

- 7) Les constructions à usage artisanal* sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées à proximité.
- 8) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité

Dans le secteur UPe UNIQUEMENT :

L'implantation ou le remplacement des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Dans la zone UPt UNIQUEMENT :

- 9) Les constructions à destination d'habitat* sont autorisées, sous réserve qu'elles soient réalisées conjointement avec l'aménagement d'espaces portuaires dédiés principalement à la plaisance.
- 10) Les constructions à destination de commerce* sont autorisées, sous réserve qu'elles soient réalisées conjointement avec l'aménagement d'espaces portuaires dédiés principalement à la plaisance.

Article UP.10- Hauteur des constructions

- 1) La hauteur des constructions ne peuvent dépasser 18 mètres.
- 2) Une tolérance maximum de 2 mètres supplémentaires est admise lorsque la limite de hauteur telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines.

3) Dans le secteur UPe UNIQUEMENT :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables pourront être dispensés de règles de hauteur.

- 4) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAPs*) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

D- Justification des choix:

→ Préciser les conditions et orientations retenues dans le cadre de la procédure de modification simplifiée et la modification réalisée

Modification du tableau page 248 du rapport de justification

TYPES D'ESPACES UBAINS	CATEGORIE DE ZONE	TYPE DE FORME URBAINE		NOM DE ZONE
	A vocation économique	UE	Zones d'activités économiques mixtes	Zone de faible densité UEa-I
				Zone de densité moyenne UEa-II
				Zone de forte densité UEa-III
			Zones / sites d'activités légères et/ou artisanales	UEb
			Zones / sites d'activités commerciales	UEc
			Zones / sites d'activités industrielles	UEd
			Zones / sites à d'équipements collectifs et d'activités économiques	UEg
			Zones / sites d'activités touristiques	UEt
			Zones / sites d'équipement sportif et d'activités économiques	UEs
	A vocation d'accueil	UF	Aire d'accueil	UFa
			Camping	UFc
	Equipement d'intérêt général	UG	Espace urbain d'équipements aménagés et peu ou pas bâtis	UGa
			Espace urbain d'équipement bâtis ou à bâtir	UGb
	Espaces portuaires	UP	Espaces portuaires	Espaces d'infrastructures et d'activités portuaires UP
				Secteur portuaire à vocation d'activités économiques UPa
				Secteur portuaire à vocation d'équipements collectifs et d'activités économiques UPg
				secteur portuaire à vocation touristique UPt
ESPACES UBAINS MUTABLES	Renouvellement urbain	UR	Espaces urbains en mutation	UR

Ajout du secteur UPe :
Secteur portuaire à vocation d'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable

En complément du « 3.4.5 Modification du règlement dans le cadre des procédures d'évolution du PLUi » est ajouté le paragraphe suivant

b/ modification simplifiée n° 1:

- Dans l'objectif de maintenir l'attractivité du territoire et de répondre aux enjeux de sobriété énergétique, la communauté d'Agglomération du Boulonnais souhaite définir au sein de son espace économique portuaire aménagé, un espace favorable à l'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable sans remise en cause de la vocation principale de la zone.

→ Zonage concernée : Zone UP sur la commune de Le Portel au sein de la zone d'activité économique de CAPECURE

Dans le secteur UPe UNIQUEMENT :

