



**PRÉFET DU PAS-DE-CALAIS**

PRÉFECTURE  
DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES  
ET DE L'APPUI TERRITORIAL  
BUREAU DES INSTALLATIONS CLASSÉES, DE L'UTILITÉ PUBLIQUE  
ET DE L'ENVIRONNEMENT  
DCPPAT-BICUPE-SUP-AC-2019

**EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DES DEUX BAIES EN MONTREUILLOIS**

**TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX**

**PROJET D'AMÉNAGEMENT  
DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DU CHAMP GRETZ  
SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DE RANG-DU-FLIERS ET VERTON**

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL  
PORTANT DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET**

**LE PRÉFET DU PAS-DE-CALAIS**

VU le code de l'environnement ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le code rural et de la pêche maritime ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret du 16 février 2017 portant nomination de Monsieur Fabien SUDRY en qualité de Préfet du Pas-de-Calais (hors classe) ;

VU le traité de concession d'aménagement relatif à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Champ Gretz conclu le 1<sup>er</sup> août 2011 entre la Communauté de Communes Opale Sud, d'une part, et la Société SEM ADEVIA (devenue Territoires Soixante-Deux), d'autre part ;

VU l'arrêté préfectoral daté du 31 août 2016 portant création, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois (CA2BM) issue de la fusion-transformation des communautés de communes du Montreuillois, d'Opale-Sud et de Mer et Terres d'Opale ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Montreuillois ainsi que les Plans Locaux d'Urbanisme des communes de Verton et Rang-du-Fliers ;

VU la délibération en date du 28 juin 2018 du Conseil Communautaire de la CA2BM :

- approuvant le principe d'acquisition, à l'amiable ou par voie d'expropriation, des immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Champ Gretz sur les communes de Rang-du-Fliers et Verton ;
- autorisant le Président de la CA2BM à solliciter l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet et parcellaire ;
- autorisant la SEM Territoires Soixante-Deux à effectuer toutes les démarches afférentes à cette enquête.

VU le courrier du Président de la CA2BM daté du 24 septembre 2018 transmettant le dossier d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire et sollicitant l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la DUP et parcellaire, procédure nécessaire afin de maîtriser l'ensemble du foncier de cette opération d'aménagement du territoire ;

VU l'arrêté préfectoral du 8 octobre 2018 prescrivant du 26 novembre 2018 au 28 décembre 2018 inclus, une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC du Champ Gretz sur le territoire des communes de Rang-du-Fliers et Verton, porté par la CA2BM et son aménageur Territoires 62, d'une part, et parcellaire, d'autre part ;

VU les pièces du dossier d'enquête publique unique et notamment :

- les insertions de l'avis d'ouverture d'enquête publique dans les éditions des journaux *La Voix du Nord* et *Le Journal de Montreuil* des 7 novembre 2018 et 28 novembre 2018 ;
- les registres d'enquête ;
- les certificats d'affichage délivrés par les Maires des communes de Rang-du-Fliers et Verton ;
- l'étude d'impact relative au projet et l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale des Hauts-de-France daté du 28 août 2018 ;

VU le rapport, les conclusions motivées et en particulier « l'avis favorable concernant la demande d'utilité publique relative au projet d'aménagement de la ZAC du Champ Gretz » rendus par le commissaire enquêteur ;

VU les avis exprimés par les différents services et organismes consultés sur ce dossier ainsi que le mémoire en réponse (annexé au dossier d'enquête) produit en retour par le porteur de projet le 24 septembre 2018, en particulier au regard de l'avis de l'autorité environnementale ;

VU le courrier daté du 11 septembre 2018 indiquant au pétitionnaire l'absence d'observations des communes de Rang-du-Fliers et Verton, saisies en application des dispositions du V de l'article L 122-1 du code de l'environnement , sur le projet d'aménagement de la ZAC ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de la CA2BM en date du 14 mars 2019, valant déclaration de projet en application des articles L122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L126-1 du code de l'environnement :

- prenant acte des conclusions et avis favorable du commissaire enquêteur ;
- déclarant d'intérêt général le projet de la ZAC du Champ Gretz ;
- décidant la poursuite de la procédure d'expropriation ;
- demandant la prise de l'arrêté de DUP de cette opération, au profit de la SEM Territoires Soixante-Deux, aménageur de la ZAC par voie de concession d'aménagement.

VU le courrier du Président de la CA2BM, daté du 4 avril 2019, sollicitant l'arrêté portant déclaration d'utilité publique de la ZAC du Champ Gretz au profit de la SEM Territoires Soixante-Deux, aménageur de la ZAC par voie de concession d'aménagement ;

**CONSIDÉRANT** le document ci-après annexé<sup>1</sup> (Annexe 2) qui expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération ;

**CONSIDÉRANT** qu'au regard de l'exposé susvisé le projet considéré présente un intérêt général et qu'il y a donc lieu de déclarer son utilité publique dans le cadre de la procédure d'expropriation ;

**SUR** proposition du Secrétaire Général de la préfecture du Pas-de-Calais ;

## **ARRÊTE**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> : DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Le projet d'aménagement de la ZAC du Champ Gretz sur le territoire des communes de Rang-du-Fliers et Verton est déclaré d'utilité publique, conformément au « plan général des travaux » annexé au présent arrêté<sup>1</sup> (Annexe 1).

Cette opération à vocation mixte est vouée à répondre aux besoins d'habitat et d'accueil d'activités économiques et de tourisme sur une superficie totale d'environ 71 ha.

Conformément aux dispositions de l'article L122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le document joint au présent arrêté<sup>1</sup> (Annexe 2) expose les motifs et considérations justifiant l'utilité publique de l'opération.

### **ARTICLE 2 : ACQUISITION DES IMMEUBLES**

La SEM Territoires Soixante-Deux, aménageur de la ZAC par voie de concession d'aménagement, est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles nécessaires à la réalisation du projet susvisé.

Les expropriations nécessaires à l'exécution des travaux prévus au projet devront être accomplies dans un délai de cinq ans à compter de la date du présent arrêté, en application de l'article L121-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **ARTICLE 3 : PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES**

Le maître d'ouvrage devra, s'il y a lieu, remédier aux dommages causés aux exploitations agricoles par l'exécution de ces travaux, dans les conditions prévues par les articles L352-1 et L123-24 à L123-26 du code rural et de la pêche maritime.

Le maître d'ouvrage est tenu de respecter les prescriptions contenues dans l'étude d'impact ainsi que les mesures destinées à éviter, réduire et compenser les incidences négatives notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que les modalités de suivi associées (synthétisées dans le tableau joint en annexe à la déclaration de projet).

En outre et conformément aux dispositions de l'article L122-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au I de l'article L122-1-1 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage est tenu de compléter le volet biodiversité de l'étude d'impact en spécifiant les mesures visant notamment à éviter, réduire et compenser les

<sup>1</sup> Ces documents peuvent être consultés en Préfecture du Pas-de-Calais (DCPPAT/BICUPE/SUP) rue Ferdinand Buisson 62 020 ARRAS Cedex 9.

pertes de station d'Onoporde fausse acanthe et d'Herniaire hirsute, espèces d'intérêt patrimonial non protégées, ainsi que la dégradation voire la suppression des habitats d'espèces faunistiques déterminantes de la ZNIEFF des bocages et prairies humides de Verton telles la Decticelle bariolée et le Collier de corail, et d'espèces d'avifaunes nicheuses telles la Linotte mélodieuse et l'Alouette des champs.

Le maître d'ouvrage informera le Préfet du Pas-de-Calais de la mise en œuvre des prescriptions prévues au présent article.

#### **ARTICLE 4 : FORMALITÉS DE PUBLICITÉ**

Le présent arrêté sera publié, pendant deux mois, par les soins des Maires de Rang-du-Fliers et Verton sur le territoire de leur commune, par voie d'affiches, notamment à la porte de la mairie et éventuellement par tous autres procédés. Il sera justifié de l'accomplissement de cette formalité par la production d'un certificat.

Cet arrêté sera également inséré sur le site internet de la préfecture du Pas-de-Calais ([www.pas-de-calais.gouv.fr](http://www.pas-de-calais.gouv.fr)), à la rubrique suivante : « Publications / Consultation du public / Enquêtes publiques / Déclarations d'utilité publique – Expropriations / Aménagement de la ZAC du Champ Gretz à Rang-du-Fliers et Verton » et publié au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture du Pas-de-Calais.

#### **ARTICLE 5 : VOIES ET DÉLAI DE RECOURS**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal Administratif de LILLE – 5 rue Geoffroy Saint Hilaire – CS 62 039 – 59 014 LILLE Cedex.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyen » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Il est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux, auprès du Préfet du Pas-de-Calais, dans le même délai.

#### **ARTICLE 6 : EXÉCUTION**

Le Secrétaire Général de la préfecture du Pas-de-Calais, le Président de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois, le Directeur Général de la SEM Territoires Soixante-Deux ainsi que les Maires des communes de Rang-du-Fliers et Verton sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARRAS, le

**30 AVR. 2019**

Le Préfet,

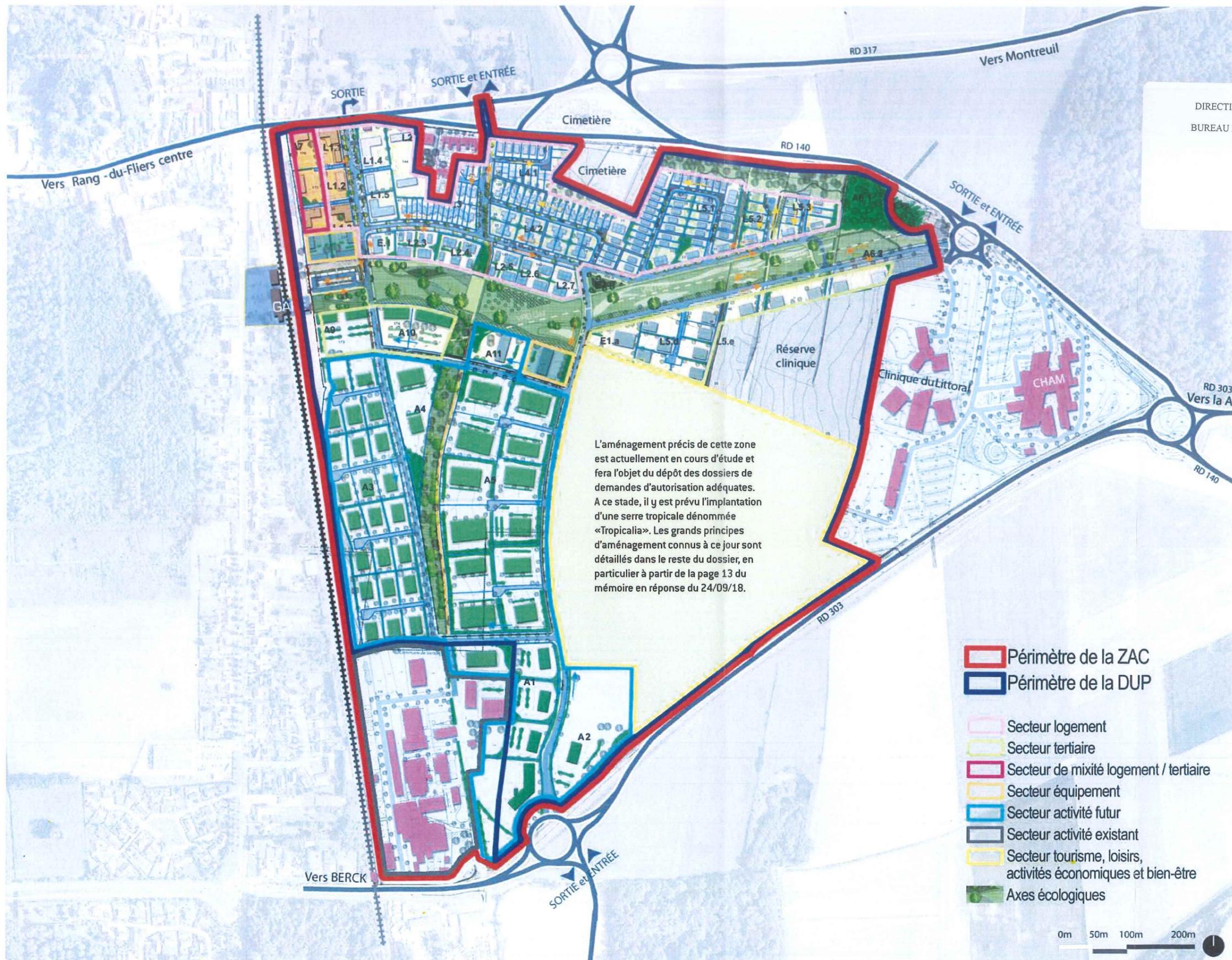


Fabien SUDRY

*Copie pour information à :*

- Madame la Sous-Préfète de MONTREUIL-SUR-MER ;
- Monsieur le DREAL Hauts-de-France (SECLAT) ;
- Monsieur le DDTM du Pas-de-Calais (SUA).

# ANNEXE 1 - PLAN GENERAL DES TRAVAUX



L'aménagement précis de cette zone est actuellement en cours d'étude et fera l'objet du dépôt des dossiers de demandes d'autorisation adéquates. A ce stade, il y est prévu l'implantation d'une serre tropicale dénommée «Tropicalia». Les grands principes d'aménagement connus à ce jour sont détaillés dans le reste du dossier, en particulier à partir de la page 13 du mémoire en réponse du 24/09/18.

PRÉFECTURE DU PAS-DE-CALAIS  
 DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES  
 ET DE L'APPUI TERRITORIAL  
 BUREAU DES INSTALLATIONS CLASSÉES DE L'UTILITÉ PUBLIQUE  
 ET DE L'ENVIRONNEMENT  
 Section utilité publique  
 VU pour être annexé à l'arrêté préfectoral du  
 Le Préfet,  
**30 AVR. 2019**  
 Fabien SUDRY

Plan masse général indicatif de la ZAC du Champ Gretz

Dossier de DUP de la ZAC du Champ Gretz, à Rang-du-Fliers et Verton (62)  
Territoires 62 - NEUE, Paysages, BERIM

**DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DES 2 BAIES EN MONTREUILLOIS**

L'an deux mille dix-neuf, le quatorze Mars 2019 à dix-huit heures trente, le Conseil s'est réuni à la salle du COSEC 1 à Ecuire, sous la présidence de M. Bruno COUSEIN, suite à la convocation du 08 mars 2019, dont un exemplaire a été affiché à la porte de la CA2BM.

**Etaient présents :** Bruno COUSEIN, Michel FOUQUES, Sébastien BETHOUART, Philippe FOURCROY, Joël LEMAIRE, Walter KAHN, Jacques FLAHAUT, Claude VILCOT, Geneviève MARGUERITTE, Jean-Claude ALLEXANDRE, Pierre-Georges DACHICOURT, Gaston CALLEWAERT, Jean-Claude DESCHARLES, Mary BONVOISIN, Claude COIN, Hubert DOUAY, Marc DELABY, Patrick HERLANGE, Valérie DECLERCQ, Jean-Marie MICHAULT, Jocelyne CAULIER, Jean-Jacques OPRESCO, Claudine OBERT, Jean-Claude RICART, Claudine TORABI, Jérôme DELETRE, Marie-France BUZELIN, Marie-Claude LAGACHE, Fernand DUCHAUSSOY, David CAUX, Dominique MASSON, Michel HEDIN, Yannick VEREZ, Gérard JEGOU, Roberte SENNINGER, Emile CREPIN, Evelyne LENGLET, Margarete BARBARA, Didier BOMY, Daniel JUMEZ, Hubert MAQUAIRE, Philippe FAIT, Josiane BOUTOILLE, Maryse MAILLART, Pascal THIEBAUX, Jean-Pierre LAMOUR, Francis LEROY, Norbert MAGNIER, Maurice NEUVILLE, Patrick VIOLIER, Jean LEBAS, Benoît ROUZE, Sophie MOREL, Laurent SAGNIER, Cécile MIOTTI, Michel PETIT, Charles BAREGE, François DESRUES, Daniel BOURDELLE, Maryse JUMEZ, Bertrand LEFEBVRE, Bruno DELENCLOS, Hubert DEGREVE, Jeanine SAMASSA, Véronique GRAILLOT, Alain SALOMON, délégués titulaires.

Yves DUBREUIL, délégué suppléant.

**Etaient excusés et avaient donné pouvoir :**

Philippe COUSIN a donné pouvoir à Daniel BOURDELLE  
Jean-Claude GAUDUIN a donné pouvoir à Roberte SENNINGER  
Danièle BERTIN a donné pouvoir à Jocelyne CAULIER  
Lucien BONVOISIN a donné pouvoir à Maryse MAILLARD  
Christelle BEAURAIN a donné pouvoir à Josiane BOUTOILLE  
Dominique DELSAUX a donné pouvoir à Gaston CALLEWAERT  
Sébastien BAILLET a donné pouvoir à Philippe FAIT  
Lilyane LUSSIGNOL a donné pouvoir à Michel FOUQUES  
Daniel FASQUELLE a donné pouvoir à Sophie MOREL  
René VAMBRE a donné pouvoir à Claude COIN  
Michel MEURILLON a donné pouvoir à Sébastien BETHOUART

**Etaient excusés et représentés par un suppléant :**

Jean-Paul DE LONGUEVAL a donné pouvoir à Yves DUBREUIL

**Etaient absents excusés et non représentés :**

Jean-François ROUSSEL, Sascha MAIGNAN, Christine LAUTROU, Thierry SAMIEC

**Secrétaire de séance :**

Roberte SENNINGER

PRÉFECTURE DU PAS-DE-CALAIS  
DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES  
ET DE L'APPUI TERRITORIAL  
BUREAU DES INSTALLATIONS CLASSÉES DE L'UTILITÉ PUBLIQUE  
ET DE L'ENVIRONNEMENT  
Section utilité publique  
VU pour être annexé à l'arrêté préfectoral du

Le Préfet,

3 0 AVR. 2019

Fabien SUDRY



Numéro de l'acte	2019-54
Nature de l'acte	Délibération
Matière de l'acte	8.4 Aménagement du territoire

**Objet : « Projet d'aménagement de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Champ Gretz – à Rang-du-Fliers et Verton » - Déclaration de projet suite à l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire**

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

- Vu le Code de l'Environnement
- Vu le Code de l'Expropriation
- Vu le Code de l'Urbanisme,
- Vu le Code général des Collectivité Territoriales
- Vu la délibération n°2010-107 du 14 décembre 2010 portant création de la ZAC du Champ Gretz,
- Vu la délibération n°2011-65 en date du 12 juillet 2011 désignant la SAEM Adévia comme concessionnaire d'aménagement,
- Vu les délibérations n°2012-92 et 2012-93 en date du 18 décembre 2012 approuvant le dossier de réalisation et les équipements publics de la ZAC,
- Vu les délibérations n°2018-189 et 2018-190 en date du 17 septembre 2018 approuvant les modifications du dossier de réalisation et des équipements publics de la ZAC,
- Vu l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la loi sur l'eau de la ZAC Champ Gretz délivré le 13 novembre 2013, et les modifications n°1 en date du 02 mars 2016 et n°2 accordée en date du 18 janvier 2019.
- Vu la délibération n°2018-145 en date du 28 juin 2018, sollicitant l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire.
- Vu le dossier d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire, comprenant l'étude d'impact qui expose les mesures d'évitement, de réduction et de compensation ainsi que les modalités de suivi des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine.
- Vu l'arrêté préfectoral du 08 octobre 2018 organisant l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire ;
- Vu les conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

**I- Considérant le contexte de la déclaration de projet,**

La Communauté de Communes Opale Sud (devenue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 la Communauté d'agglomération des 2 Baies en Montreuillois) a décidé de réaliser une opération d'aménagement, dénommée ZAC Champ Gretz, sur les communes de Rang du Fliers et Verton.

Suite aux nombreuses études préalables menées pour définir les orientations générales, la Communauté de Communes s'est prononcée sur la création de la ZAC Champ Gretz, par délibération n°2010-107 du 14 décembre 2010. Le dossier comprenait une notice explicative, des plans de situation, une étude d'impact (ayant reçu l'avis de l'autorité environnementale en novembre 2010).

Pour mener à bien la réalisation de cette opération, la Communauté de Communes a décidé de lancer une consultation d'aménageur, en application des articles L.300-4 et suivants et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

A l'issue de cette procédure et par une délibération du Conseil Communautaire n°2011-65 en date du 12 juillet 2011, la SAEM Adévia (devenue par changement de dénomination SAEM Territoires Soixante Deux) a été désignée concessionnaire d'aménagement. Le traité de concession a été notifié le 08 août 2011.

Cette opération à vocation mixte (logements, activités économiques, tourisme) répondra aux besoins d'habitat et d'accueil d'activités économiques et de tourisme sur une superficie totale d'environ 71 ha.

### **1. la procédure de déclaration d'utilité publique et le cadre de l'enquête publique,**

Par une délibération en date du 28 juin 2018, le Conseil Communautaire a sollicité l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire.

En effet, la majorité des terrains ont été acquis par voie de négociations amiables mais l'aboutissement de la maîtrise foncière total nécessite le recours à la procédure d'expropriation pour plusieurs parcelles.

Par une décision n° E18000149/59 du 28/09/2019, le Président du Tribunal Administratif de Lille a désigné M. Aimé SERVVRANCKC comme commissaire-enquêteur.

Par arrêté préfectoral en date du 08 octobre 2018, le Préfet a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Champ Gretz.

L'enquête publique s'est déroulée du 26 novembre 2018 au 28 décembre 2018 sur le territoire.

A l'issue de la période d'enquête publique, M. Aimé SERVVRANCKC, commissaire-enquêteur a rédigé son rapport général d'enquête et ses conclusions et avis. Son rapport, ses conclusions et avis sont datés du 23 janvier 2019.

### **2. La déclaration de projet,**

Conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'environnement repris dans l'arrêt préfectoral du 08 octobre 2018 susvisé, dans les un an à compter de la date de clôture de l'enquête, la collectivité doit se prononcer par délibération sur l'intérêt général de l'opération projetée par une déclaration de projet.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

Une fois la déclaration de projet approuvée par le Conseil Communautaire, le Préfet du Pas-de-Calais pourra prendre l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique et pourra prendre, sur demande de la collectivité, l'arrêté portant cessibilité des immeubles pour lesquels aucun accord n'a été trouvé.

## **II- Considérant l'objet de l'opération,**

### **1. Présentation générale**

La Communauté de Communes Opales Sud (devenue communauté d'agglomération des 2 Baies en Montreuillois), soucieuse de répondre à la dynamique de développement économique et à la demande de résidences principales, a identifié sur les communes de Rang du Fliers et de Verton, un potentiel foncier particulièrement adapté.

Le site constitue un espace d'environ 71ha.

La ZAC Champ Gretz se situe sur les communes de Rang du Fliers et de Verton, dans le département du Pas-de-Calais, au sein de la Communauté d'agglomération des 2 Baies en Montreuillois.

Le site est situé à l'ouest du département du Pas de Calais, à proximité de Berck sur Mer.

Les futurs aménagements urbains dédiés à l'activité économique, tertiaires, de santé, de tourisme et résidentiels, sont comprises entre le long de la RD303, la RD140, la ligne de chemin de fer Boulogne sur Mer / Paris (dont le pôle gare TERGV localisé en limite sur Rang du Fliers) et le CHAM (centre hospitalier de l'arrondissement de Montreuil).

La voie départementale qui relie l'agglomération à l'autoroute A16, axe structurant du territoire, joue à la fois un rôle d'accès principal et de vitrine pour l'implantation des entreprises à venir. L'aménagement du site est envisagé dans le plus grand respect de la qualité paysagère et du caractère rural du secteur.

La localisation géographique du site, situé au sein dans la Baie d'Authie, recèle un fort potentiel d'attractivité touristique. De fait, la Communauté d'agglomération s'est engagée dans la mise en œuvre d'une politique de développement touristique majeur, pour laquelle elle dispose de facultés essentielles.

Ainsi, le cadre au sein duquel prendra forme le projet constitue un atout majeur pour les équipements qui y seront mis en place et permettront au territoire de compléter et conforter son offre économique et touristique, tout en permettant de poursuivre l'offre résidentielle.

C'est en ce sens que le projet de la ZAC Champ Gretz est organisé autour de plusieurs secteurs, offrant un projet mixte sur le territoire. Le programme de la ZAC s'organise autour d'un large espace vert (coulée verte) dédiant sur son secteur nord les emprises dédiées aux logements, et sur sa partie sud, les activités tertiaires et de services, puis aux activités économiques sur l'ouest et touristique sur l'est.

En outre, la ZAC prévoit deux emprises réservées pour des équipements, l'un en secteur habitat, et l'autre en secteur économique pour y créer des cellules d'ateliers relais.

Cette opération fait partie des 3 grands projets structurant définis au sein du Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Montreuillois.

### **2. Contexte de l'opération.**

Le site du projet se situe au milieu d'un environnement attractif et offre des opportunités à la réussite du projet.

Avec une desserte immédiate par la gare TERGV et les axes majeurs de la RD303, RD 140 et A16, un cadre rural et paysager de qualité, la proximité du centre-ville de Rang du Fliers, de Verton, mais également à quelques pas de Berck sur Mer, le site retenu requiert des données d'entrée intéressantes.

La ZAC dispose d'une position territoriale stratégique au centre de la Communauté

d'agglomération des 2 Baies en Montreuillois, à mi-chemin entre le littoral et l'A16.

Ce projet s'inscrit, en complétant et confortant l'offre sur ce secteur, dans un programme d'actions visant à renforcer l'attractivité du territoire de la Communauté d'agglomération des 2 Baies en Montreuillois, tout en contribuant à la qualification de son image et au développement de son attractivité.

Le projet tend à répondre aux enjeux régionaux et transversaux que sont le respect d'une stratégie de développement durable, la volonté de changement d'image, la valorisation des spécificités et l'attractivité des territoires.

### 3. Objectifs et programme prévisionnel de l'opération.

L'objectif de l'opération est de répondre à la dynamique de développement économique et de tourisme et à la demande de résidences principales qui constituent les principaux enjeux identifiés sur la Communauté d'agglomération des 2 Baies en Montreuillois (diagnostic du SCOT du Pays du Montreuillois).

Le projet permettra notamment de :

- Développer l'économie locale,
- Répondre aux besoins spécifiques des populations (jeunes actifs), créer de la mobilité dans le parc logements et rééquilibrer l'offre vers des petits logements,
- Répondre aux besoins de logements sociaux,
- Développer le logement proche des zones d'emploi pour les nouveaux actifs,
- Répondre aux enjeux environnementaux (Grenelle 1 et 2) sur la réduction de l'étalement urbain (renouvellement urbain, traitement de friche pour partie) sur la valorisation du pôle Gare comme point de focalisation des projets résidentiels.

Les grandes orientations de la ZAC sont d'organiser les synergies entre les polarités existantes et en devenir, tels que le pôle santé, le pôle Gare TERGV, le quartier résidentiel et le parc économique et touristique. Ces orientations ont vocation à favoriser la mixité d'activités, par le développement des PME/PMI, d'activités tertiaires et de services, d'équipements communautaires et de programme à destination de loisirs et tourisme.

Les grands principes d'aménagement de la zone sont :

- La création d'une centralité forte autour du pôle gare (habitat, commerce, services, équipements)
- La création d'un quartier d'habitat en continuité des quartiers de Rang du Fliers
- Un parc d'activités et de loisirs mixte articulé autour d'un axe urbain structurant que le dessert
- Une trame verte fédératrice en cœur de zone et en interface entre le parc d'activités et le quartier résidentiel.

**Le programme de logements** est organisé de manière graduelle depuis la gare, où la densité est plus forte, vers l'est du site (le Cham puis la campagne) où celle-ci est décroissante.

Le programme s'organise pour favoriser la mixité sociale à travers le site et au sein de la commune. Ainsi sont développés dans des logements en accession, des logements en lots libres, des logements dédiés au primo accédant (accession aidée) et logements en locatif social.

De même les typologies des logements sont variées, afin de favoriser une mixité générationnelle :

311 logements favorisant la mixité en termes de typologie (lots libres, maisons groupées, logements intermédiaires, logements collectifs) et en termes de destination (locatif social, accession aidée, accession) :

- o Environ 110 logements locatifs sociaux
- o Environ 63 logements en accession aidée

- o Environ 138 logements en accession

Le programme de logements permettra d'accueillir de nouveaux habitants sur le territoire, répondant à une demande existante.

#### **Secteur économique :**

- Sur le secteur sud-est du projet, un secteur est dédié au tourisme/loisirs/bien être/services/développement économique sur environ 15 hectares, en bordure de la RD303, divisible en plusieurs parcelles. Une partie de cette zone pourra accueillir un projet de serre tropicale.
- En accroche au nord-est du site, au niveau du CHAM, un secteur est dédié aux activités tertiaires et de services
- A l'est du site, en limite de la clinique du littoral, une emprise est retenue comme réserve pour cet établissement.
- Au sud-ouest, entre la trame verte qui sera créée en cœur de ZAC en limite nord, la voie ferrée à l'ouest, la zone d'activités de la Laiterie en limite sud, et le secteur tourisme à l'est, des emprises sont dédiées à l'accueil d'entreprises en développement économique, artisanales, PMEI-PMI. Ces emprises sont modulables en termes de taille, afin de répondre au besoin évolutif des entreprises dans le temps.
- Au nord, sur l'ensemble de la frange le long de la RD, sont localisés l'ensemble du programme de logements (avec possibilité de commerces, services, tertiaires à proximité de la gare), depuis l'arrière de la gare, jusqu'au giratoire nord du CHAM.

La diversité des tailles de parcelles et des destinations des emprises, au sein de l'opération, favorisera une mixité des fonctions et des usages au sein du projet, et viendra compléter l'offre existante et présente sur le territoire de la Communauté d'agglomération.

#### **Organisation générale de la ZAC :**

##### La desserte du site, les liaisons douces et les espaces publics

Différentes liaisons seront développées entre le projet, la ville de Rang du Fliers et la ville de Verton, tant viaires que douces.

Le quartier est organisé à partir de trois entrées/ sorties et d'une sortie au Nord et au Sud du site. Ces points d'accès alimentent le quartier en absorbant les flux par une modulation du trafic permise par un adoucissement de la vitesse selon le secteur concerné.

Ces points d'accès sont visibles et connectés directement avec les grands axes que sont la RD303, la RD140 et la RD317.

La desserte se fera également par la création à terme d'une passerelle reliant le quartier à la gare TERGV (à l'étude par la collectivité à ce jour).

Les cheminements doux vers le tissu urbain pré-existant seront aménagés de manière à faciliter les accès piétons et cyclistes.

##### Organiser les sens de circulation pour dissocier les flux résidentiels et urbains des flux de poids lourds liés aux activités.

La circulation des poids lourds sera interdite dans le secteur résidentiel au nord de la ZAC afin de ne pas créer un trafic de transit et des nuisances pour les habitants et les riverains.

##### La hiérarchisation des voies

- Le réseau primaire

Le réseau viaire a fait l'objet d'une hiérarchisation permettant d'irriguer un réseau de voies primaires qui dessert tout à la fois le secteur d'activités mais aussi le secteur résidentiel.

La trame verte est également longée par cette voie primaire et permet une structuration parallèle qui met en valeur les aménagements paysagers et urbains du quartier tout en offrant une accessibilité de l'ensemble des parcelles des secteurs.

- Le réseau secondaire

Les voiries secondaires desservent les îlots résidentiels afin de les préserver au maximum des flux primaires. Ces voiries secondaires sont connectées aux voiries primaires et permettent aux habitants de rejoindre directement les grands axes de circulation tout en bénéficiant de l'adoucissement constitué par cette spécialisation de la voie.

### La trame verte

La trame verte est l'espace public majeur structurant de l'ensemble de la zone du Champ Gretz.

- Elle relie le CHAM au pôle gare, dessert ainsi les principales polarités et irrigue l'ensemble du secteur par des liaisons douces. Une promenade aménagée longe la trame verte de façon à permettre les déambulations piétonnes et PMR.
- Elle permet de gérer l'interface entre quartier d'habitat et parc d'activité : le projet prévoit ainsi de développer des typologies bâties qui se répondent de part et d'autre (habitat et services/tertiaires en petites unités R+2 maximum)
- Elle assure un rôle technique majeur : intégrée en fond du thalweg naturel du site, elle recueille et tamponne les eaux pluviales, ce qui requiert l'aménagement de bassins de rétention plantés qui s'intègrent dans le traitement paysager.
- Elle est à même de participer au fonctionnement écologique du site et à l'amélioration de sa biodiversité : c'est ainsi que son aménagement prévoit une gestion « extensive » prairie de fauche sur une partie du site, plantation d'arbres d'essence rustique, pâturage sur la prairie centrale ...

Cette trame verte s'organise en trois parties, que l'on peut identifier en partant de la gare pour aller jusqu'au pôle santé :

- Le parc, qui accueille une aire de jeux, accueille l'ensemble des usages et des loisirs possibles, qu'il s'agisse d'envies de détente, de ballon rond ou de discussions,
- Le verger est l'espace central de la trame verte. Il est composé en partie d'arbres fruitiers et accueille une prairie humide. Le square principal de jeux se situe à son sommet et est amené à concentrer les usages ludiques résidentiels des enfants ;
- Les prairies sont un autre lieu de déambulation, à l'est de la trame verte, plus sauvage, moins maîtrisés, qui laisseront libre cours aux usages des promeneurs.

La localisation et la dimension de cette trame verte répondent à la contrainte spatiale liées à la présence d'une conduite de gaz de GRDF.

La trame offre une largeur de 35,00m de part et d'autre de la conduite ce qui permet d'implanter les nouvelles constructions à distance de la conduite et de réduire l'impact des risques liés à la présence de cette conduite. Les nouvelles constructions se trouvant ainsi hors de la zone d'effets létaux significatifs.

### La place de la gare

La place de la gare se situe derrière la gare de Rang du Fliers/ Verton. Cette place a pour rôle d'aménager une bonne connexion entre la ZAC et le tissu urbain existant via la gare. Elle s'ouvre dans l'axe de la trame verte et permettra une bonne articulation, une bonne distribution des mobilités (douces et motorisées), depuis la gare vers le secteur d'activité, le secteur de logements et le CHAM.

Localisée à l'ouest du quartier, elle donne sur le secteur plus dense en logement du quartier. Connectée au mail de la Sucrierie, elle s'ouvre sur la trame verte. Elle est entourée par du logement collectif, où peuvent être présents des commerces et services et des locaux d'activité tertiaire.

La place fonctionnera autour de trois types d'espaces permettant de concilier différents usages :

- Un parking offrant du stationnement pour le pôle gare ainsi que pour les commerces,
- Un espace piéton dédié à l'aménagement d'une terrasse au pied des immeubles qui pourrait accueillir une brasserie,
- Un espace piéton qui permet une liaison douce à la trame verte. Cet espace piétons accueille un espace de jeux.

Cette place sera un lieu d'intermodalité et aura vocation à voir les flux et cheminements liés au secteur d'activités et de logement depuis ou vers le pôle gare.

Elle pourra aussi être le point de départ de ballades qui se poursuivront tout au long de la trame verte et jusqu'au square de jeux principal ou à l'hôpital.

Il s'agira donc d'un lieu ouvert sur le quartier et répondant à la mixité des futurs usages de la ZAC.

La gare se situe à quelques minutes à pied de la zone d'aménagement. Le projet prévoit de réduire le temps d'accès à la gare en tenant compte de la création, à terme, d'une passerelle piétonne, l'accès étant, à ce jour, possible par l'axe d'entrée. En complément, le projet prévoit des liaisons douces à travers tout le site d'Est en Ouest et du Nord au Sud.

#### **4. Phasage de l'opération**

L'urbanisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Champ Gretz, s'organisera en continuité avec le tissu urbain sur Rang du Fliers et Verton, la zone de la Laiterie et le CHAM (centre hospitalier de l'arrondissement de Montreuil).

Le phasage de l'opération s'organise depuis les points d'accès au nord et au sud, sur le réseau viaire existant (et au niveau des terrains maîtrisés en termes de foncier), pour progressivement se rejoindre autour de la trame verte, puis vers le CHAM et vers le pôle gare TERGV.

La taille de l'opération amène à envisager un certain nombre de phases dans la durée sur le site, afin de concrétiser en cohérence avec le territoire le développement de cette opération.

#### **5. Occupation actuelle du site**

Les terrains concernés par ce projet sont essentiellement occupés par des cultures annuelles, ainsi qu'une partie par une friche industrielle (anciennes Sucrieries du Marquenterre, bâtiments démolis par le propriétaire) et des habitations (démolies par l'aménageur)

De longue date, la collectivité avait mis en place une convention avec la SAFER afin de constituer des réserves foncières, puis de mener les négociations d'échanges fonciers entre la ZAC du Champ Gretz et les réserves constituées.

Cette démarche a permis de compenser l'ensemble des exploitants agricoles concernés par le projet de la zone d'aménagement concerté du Champ Gretz.

### **III- Considérant la compatibilité du projet avec les documents supérieurs,**

Le projet constitue une opération d'aménagement urbain compatible avec l'ensemble des textes réglementaires et des dispositions applicables au site.

## 1. Le SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Montreuillois a été approuvé le 30 janvier 2014.

Les cinq grands objectifs stratégiques de ce document sont :

- Affirmer une économie d'excellence ancrée dans les fondamentaux du territoire mis en synergie autour du « bien vivre » et vecteur de développement social,
- Intégrer la valorisation environnementale comme élément moteur du développement du Pays Maritime et rural du Montreuillois,
- Développer une politique de valorisation patrimoniale et culturelle créant du lien social,
- Organiser le développement en application de ces principes sur une base multipolaire liant littoral et avant pays,
- Affirmer des objectifs de croissance cohérents avec la politique de développement économique et sociale mais soutenable sur le long terme au regard des ressources et des choix morphologiques formant le cadre de vie.

Un objectif de production de 4 100 logements est fixé à l'horizon du SCOT (20 ans) pour le pôle Berck/Rang du Fliers/ Verdon, dont 70% dans l'enveloppe urbaine et 1 230 en extension.

Une densité de 28 logements/ha (y compris espaces publics et voiries) est fixée pour les extensions, soit un besoin de 44ha.

La ZAC participe de cet objectif. La densité y sera respectée. En effet, une densité maîtrisée et progressive est prévue : de 112 logements/ha à proximité du pôle gare à 19 logements/ha au contact du pôle santé pour une moyenne totale de 30 logements à l'hectare.

Il est également fixé des objectifs en termes d'emploi : 8000 emplois sur l'ensemble du SCOT sur 20 ans. En extension, sont prévus 3061 emplois au sein de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois, avec une densité de 20 emplois/ha, soit 65ha en extension, dont la majeure partie sur la présente ZAC.

Berck/Rang du Fliers est considéré, au sein du SCOT comme un pôle de développement majeur, engendrant de par les projets prévus, un enjeu fort de desserte urbaine et interurbaine. Il est demandé à ce que les collectivités privilégient leurs projets urbains et économiques à proximité des transports en commun. La ZAC du Champ Gretz est, de ce point de vue, optimale puisque située en continuité d'une gare d'importance.

La ZAC du Champ Gretz est identifiée comme grand projet du territoire du SCOT, qui, outre sa programmation résidentielle et économique autour du pôle gare de Rang du Fliers, s'inscrit dans la création d'un bi-pôle structurant du pays.

*« Faire du Champ Gretz le point d'appui de la politique de renforcement du pôle santé/handicap sur le plan industriel et Recherche et Développement associée, ainsi que celui de la diversification vers le bien-être et le bien vivre, ainsi que le point d'appui du développement de l'industrie et des PME/PMI sur des filières ou produits innovants. »*

Au dernier trimestre 2017, le Comité Syndical avait acté le principe de la modification simplifiée du SCOT du Pays Maritime Montreuillois pour le Champ Gretz. Le seul objet de la modification est d'apporter des précisions de terminologie sur le document littéral graphique. La modification simplifiée du SCOT a été approuvée par le Conseil Syndical le 5 avril 2018.

Le projet est compatible avec le SCOT

## 2. Les Plans Locaux d'Urbanisme

La CA2BM a approuvé les modifications des PLU de Rang-du-Fliers et de Verdon par

délibérations n° 2018-186 et 2018-187 du 17 septembre 2018. Le projet est compatible avec les PLU de Rang du Fliers et Verton.

### **3.Le Plan de Déplacement Urbain**

Il n'existe pas de PDU sur le secteur. Le Plan Global de Déplacement intercommunal a été prescrit par délibération n°2018-109 le 31 mai 2018 à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération permettant de dégager une vision stratégique globale de l'aménagement du territoire.

### **4.Le SDAGE**

Le SDAGE du Bassin Artois – Picardie 2016-2021 a été approuvé le 16 octobre 2015.

Les recommandations édictées par le SDAGE concernent, pour notre dossier, trois enjeux :

- Maintenir et améliorer la biodiversité des milieux aquatiques,
- Garantir une eau potable en qualité et en quantité suffisante,
- S'appuyer sur le fonctionnement naturel des milieux pour prévenir et limiter les effets négatifs des inondations.

Ces orientations ont fait l'objet d'un regard particulier dans le projet d'aménagement de la ZAC. Le projet est compatible avec le SDAGE Artois Picardie.

### **5.Le SAGE**

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Authie est en cours d'élaboration. Le périmètre a été délimité par arrêté du 5 août 1999 et Rang du Fliers en fait partie.

- Protéger les eaux souterraines et garantir la ressource en eau potable.
- Améliorer la qualité des eaux superficielles en luttant notamment contre l'érosion des sols,
- Gérer les milieux aquatiques de façon à préserver la richesse biologique et à favoriser le bon fonctionnement hydraulique,
- Favoriser le développement d'un tourisme respectueux de l'environnement.

Ces objectifs ont été intégrés dans la réflexion menant à l'aménagement de la ZAC Champ Gretz.

### **6.La trame verte et bleue/ SRCE**

Le présent projet prend en compte les réservoirs de diversité locaux aux alentours (ZNIEFF et Natural 2000) et les éventuels lieux de passage de la faune au sein du site pour rejoindre ces réservoirs. Ainsi, le plan d'aménagement intègre des corridors biologiques traversant la totalité de la ZAC et préservant les îlots refuge de la flore protégée et patrimoniale sur le site.

A noter que le SRCE a fait l'objet d'une annulation par une décision d'un Tribunal Administratif, néanmoins, il permet une bonne appréhension de l'intérêt des milieux naturels.

### **7.Le SRCAE**

Le SRCAE de la Région Nord/ Pas de Calais a été révisé et une concertation partagée a eu lieu en 2011. Le document a été approuvé par un arrêté du Préfet de Région le 20 novembre 2012.

Les enjeux du SRCAE :

- Connaître et limiter les consommations d'énergie dans tous les secteurs,

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques,
  - Développer de manière équilibrée les énergies renouvelables sur le territoire régional,
  - Préparer l'avenir : veille et anticipation des effets probables :
- Du changement climatique en région,  
- Des impacts sanitaires de la qualité de l'air

Les communes ne sont, en revanche, pas concernées par un plan climat communautaire.

- Relativement au climat, le projet développe l'urbanisation à proximité, et des transports en commun, permettant ainsi de limiter les déplacements automobiles vers ceux-ci, et d'inciter à prendre la ligne de transports en commun,
- Le projet intègre des dispositions pour l'énergie.

#### **IV- Considérant l'insertion du projet dans l'environnement et la prise en compte des déplacements,**

Le site présente une topographie marquée, entre plateau agricole et marais arrières- littoraux. Il s'agit d'un coteau (ancienne falaise morte) exposé aux vents dominants Sud-Ouest. Plusieurs éléments physiques sur le site méritent une attention particulière et une préservation : la ligne de thalweg marquée (ligne de ruissellement des eaux pluviales), les haies champêtres et talus rideaux.

La géologie présente une structure particulière, caractérisée par une étendue de craie qui traverse le site du Nord au Sud.

Le site est en pente, depuis le point le plus haut situé à proximité du pôle santé jusqu'au point le plus bas, à proximité de la gare. L'intégration du projet dans la pente a fait l'objet d'un souci particulier.

Le site est majoritairement occupé par des surfaces agricoles. Certains espaces méritent une attention particulière parce qu'ils abritent une diversité floristique, des espèces patrimoniales ou servent d'espaces refuges pour la faune. Il s'agit des espaces de prairie, les haies champêtres, les abords du chemin rural et de la voie ferrée.

La présence d'une espèce en particulier, le panicaut champêtre, relevée par l'étude d'impact, doit faire l'objet de mesures de protections, et est intégrée au cheminement de la trame verte et des corridors écologiques.

Les abords du site et, notamment, les milieux de marais arrières- littoraux (sur lesquels le projet pourrait avoir un impact) sont également particulièrement sensibles. Le site étant positionné en interface de milieux de caractères différenciés, le projet a du intégrer le rôle de corridors écologiques qu'il a à jouer.

Le projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Champ Gretz devrait, à terme, venir s'ajouter à ces pôles générateurs de déplacement.

La thématique de l'accès au site a été étudiée dans le détail a orienté l'organisation de la trame viaire, des liaisons douces, du traitement de l'arrière de la gare TERGV.

En privilégiant ce type de déplacements et en améliorant l'accessibilité en mode doux au projet, le projet vise ainsi à limiter le trafic automobile.

La gare TERGV de Rang du Fliers est située directement en limite de site. Le renforcement du cadencement du TER et l'arrivée du TERGV fondent un réel potentiel de développement du pôle gare.

La proximité des pôles urbains est un atout supplémentaire.

L'aménagement du pôle gare de Rang du Fliers en un véritable pôle d'échange est un des enjeux majeurs pour l'agglomération à la valorisation du site.

Par ailleurs, il a été mis en place une continuité du réseau doux mixte, cheminements piétons

et cyclables qui sont présents le long de l'ensemble des axes de desserte. Ce réseau est complété par la présence d'arceaux à des endroits stratégiques : proche du pôle gare, des équipements, de la trame verte.

De même, le positionnement des arrêts de bus a fait l'objet d'une localisation précise, en attente de validation de la part du Conseil Général. Le principe de localisation des arrêts de bus a été de faire en sorte que chaque programme de logement soit situé à moins de 200m d'un arrêt de bus.

Enfin, le projet tient compte de la contrainte des effets létaux significatifs en mettant à distance (35m de chaque côté de la canalisation) les constructions bâties et en valorisant cet espace non bâti comme trame verte structurante du quartier. Ce choix tend à limiter tout risque en lien avec la présence de cette canalisation.

**V- Considérant l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales consultés, et le résultat de la consultation du public.**

Conformément aux dispositions de l'article R.122-3 du Code de l'environnement, une étude d'impact a été réalisée afin notamment d'apprécier les conséquences environnementales de ce projet pour limiter les effets négatifs du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités ; compenser lorsque cela est possible les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'auront pu être suffisamment réduits.

Les préconisations contenues dans l'étude d'impact qui peuvent regrouper en sous-parties (nuisances nées des travaux, milieux naturels, air, climat, santé, faune, flore) seront prises en compte lors de la réalisation de l'opération.

Il est à noter par ailleurs que l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact a été rendu le 28 août 2018 et fait suite à ses précédents avis déjà établis sur le dossier de création de la ZAC, puis sur le dossier de réalisation de la ZAC.

Les Communes de Rang du Fliers et de Vertron ont été saisies par Monsieur le Préfet le 4 juillet 2018. Ces dernières n'ont pas répondu à la demande d'avis du Préfet dans le délai de 2 mois imparti.

Un mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale a été établi et mis dans le joint au dossier d'enquête publique unique de la demande de déclaration d'utilité publique et parcellaire, avec différentes actions identifiées qui seront mises en œuvre dans le cadre de la réalisation du projet, de manière à répondre aux avis émis.

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation du projet sur l'environnement et la santé humaine, appliquées au projet sont détaillées dans l'évaluation environnementale, tout comme les modalités de suivi des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine.

Les prescriptions et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation du projet sur l'environnement et la santé humaine que doivent respecter le maître d'ouvrage sont synthétisées dans le tableau joint en annexe à la présente délibération.

Comme exposé plus haut, l'enquête publique s'est déroulée du 26 novembre au 28 décembre 2018. Durant cette enquête des remarques ont été formulées. Le Maître d'ouvrage a apporté les réponses au Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 23 janvier 2019.

## **VI- Considérant les motifs qui justifient le caractère d'intérêt général du projet,**

### **1. Sur les avantages attendus**

L'utilité publique se dégage au regard des avantages attendus de cette réalisation.

La Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois se trouve aujourd'hui à la croisée de dynamiques qu'il fallait encourager par le biais du développement d'un projet urbain cohérent, ambitieux et maîtrisé.

La présence du CHAM et de la clinique présentant un potentiel de développement important, le territoire se saisit de cette opportunité pour répondre aux besoins actuels de sa population, en termes de logements notamment, tout en anticipant l'impulsion de nouvelles dynamiques.

L'évolution de la configuration des ménages a abouti, d'un côté, à la nécessité de voir se développer sur le territoire, une offre complémentaire de petites surfaces, qui permettent aux habitants de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois de pouvoir rester sur le territoire tout en trouvant un logement qui leur soit adapté.

De l'autre, la reconnaissance au niveau national du pôle santé pousse le territoire à s'appuyer sur cette dynamique afin d'encourager l'emploi et la construction de locaux d'activités permettant de s'inscrire dans la valorisation des polarités existantes. Ces nouveaux locaux viendront compléter ceux existants au sein de la Zone de la Laiterie, en mettant à la disposition des entrepreneurs, une offre neuve, mieux adaptée aux besoins actuels et futurs des entreprises tout en disposant d'avantages concurrentiels (fibre optique, accessibilité).

La Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois atteint, par la réalisation de la ZAC du Champ Gretz, ses objectifs en matière de construction de logements, de développement d'activités et de développement durable, en le complétant par des services et des équipements répondant aux besoins créés par les habitants et les actifs au sein du territoire.

L'utilité publique de cette opération repose sur le fait qu'elle répond tout à la fois :

- Aux besoins du territoire, tels qu'ils ont pu être identifiés dans le SCOT, par la communauté d'agglomération et par les acteurs du territoire,
- A la nécessaire intégration au sein même du projet, d'une perspective durable de développement du territoire à partir de différents principes (liés à l'environnement, à la mobilité, au numérique ...)
- En matière de développement économique :
  - A la création d'emploi en répondant aux effets de polarisation dus à l'implantation du CHAM et des synergies avec l'ensemble des professionnels du domaine médical,
  - Au développement de l'économie locale et des services en s'appuyant sur les besoins des nouveaux habitants et actifs,
- -Au développement du tourisme local et des loisirs (serre Tropicalia)
- En matière de logements :
  - A la construction de nouveaux logements, en répondant aux besoins spécifiques des populations en accompagnant l'évolution de la structure des ménages
  - A la création de la mobilité dans le parc de logements en rééquilibrant l'offre et en diminuant la tension existante sur le marché actuel,
  - Au développement de logements proches des zones d'emploi pour les nouveaux actifs,
  - Aux besoins en termes de logements sociaux.
- Au développement urbain :
  - En accord avec les enjeux environnementaux des Grenelle 1 et 2 et la valorisation du pôle intermodal à proximité,
  - En intégrant la présence d'une grande trame verte permettant la préservation du patrimoine environnemental.

- A la problématique de déplacements :
  - En reliant la gare au CHAM et à la clinique,
  - En valorisant le pôle gare en incitant aux mobilités alternatives (liaisons douces, navettes ...)
  - En intensifiant le maillage cycliste existant au niveau du territoire,
  - En maîtrisant les circulations motorisées en limitant la vitesse des véhicules au sein du secteur habitat.
  - En préservant le secteur d'habitat des usages liés au secteur d'activités en interdisant les circulations des poids lourds.
- A la préservation de biodiversité et de milieux naturels :
  - En mettant en place au sein de la trame verte un principe de gestion et d'entretien différenciés.
  - En préservant par le biais de corridors écologiques et de la présence d'une grande trame verte au cœur même du quartier, le patrimoine écologique du territoire.
  - En assurant un objectif de perméabilisation des sols qui soit ambitieux
- A la vie sociale :
  - En animant des polarités habitats, emplois, services qui facilitent la vie locale et qui conjuguent les activités économiques et les autres activités pour la création d'emplois locaux.
  - En assurant la sécurité de l'espace public et de la vie de quartier
- Le projet présente des coûts et inconvénients inférieurs aux avantages

- L'atteinte à la propriété privée :

L'atteinte à la propriété privée n'apparaît pas disproportionnée au vu de l'utilité publique du projet. En effet, la jurisprudence considère que l'atteinte est grave dès lors que le projet présente une faible utilité publique. C'est le cas, par exemple, de la réalisation d'une place plantée d'arbres dans une petite commune rurale possédant déjà de nombreux espaces verts, d'une faible extension d'un parc urbain nécessitant la démolition d'une maison d'habitation ou encore de l'agrandissement d'un cimetière justifié dans son principe mais d'une importance « qui excède ce qui est nécessaire à la satisfaction des besoins de la commune dans avenir prévisible ».

En effet, il est ici question de l'équilibre démographique communal, de développement économique, de déplacement.

- Le coût social et économique :

Le coût économique constitue les atteintes que le projet porte à la production et aux diverses activités industrielles, commerciales et agricoles. En l'espèce, le projet ne porte pas atteinte aux activités industrielles et commerciales. Il permet, au contraire, de les conforter et d'accroître le rayonnement économique sur le territoire. D'un point de vue social, il permettra la création d'emplois. Les inconvénients sont plutôt liés à l'agriculture puisque le projet entraîne la consommation d'espace agricole.

Néanmoins, les terrains sont situés en zone 1AU dans le document d'urbanisme opposable. Leur investissement relève donc de la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable. Le projet ne constitue donc pas une réduction de la zone agricole au titre du Plan Local d'Urbanisme car cette zone est déjà destinée à être ouverte à l'urbanisation. Une partie du projet se fait de plus, en renouvellement urbain.

- Le coût environnemental :

Il n'existe pas, sur le périmètre du site, de protection ou d'inventaire particulier concernant les espaces naturels. Le site, majoritairement occupé par des surfaces agricoles ne présente pas d'enjeu de sensibilité particulière.

Toutefois, certains espaces méritent une attention particulière parce qu'ils abritent une diversité floristique, des espèces protégées ou servent d'espaces- refuges pour la faune. Il s'agit des espaces de prairie, les haies champêtres, les abords du chemin rural et de la voie ferrée. Les espèces recensées ont été préservées dans le projet.

Le site, localisé sur un coteau, est sensible en termes de paysage. La structure agricole mise en place est garante d'une bonne insertion paysagère et bioclimatique, par l'orientation des parcelles et par la structure des haies sur talus.

Les dispositions pour une bonne gestion de la ressource en eau sont prises.

Une dépollution du site de la Sucrierie est en cours. Des études acoustiques et de risques ont influencé l'aménagement.

Les coûts environnementaux paraissent donc peu importants au regard des avantages. Le site présente peu d'enjeux écologiques, paysagers ou patrimoniaux.

L'étude d'impact jointe apporte des éléments de compréhension nécessaires supplémentaires relativement à la prise en compte de l'environnement dans le projet. Les chapitres suivants apportent un éclairage supplémentaire sur la prise en compte des documents supra-communaux environnementaux et sur le parti retenu au regard de l'environnement.

Le bilan coût-avantage (application de la jurisprudence « Ville Nouvelle Est ») est positif : les coûts apparaissent moins importants que les avantages.

## **2. Sur les conditions de réalisation de l'opération**

Une opération peut être déclarée d'utilité publique que si et seulement si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

La collectivité ne disposant pas dans son patrimoine d'un terrain avec une situation géographique et une surface équivalente, le projet rend indispensable l'acquisition de parcelles privées qui seront compensées foncièrement et/ou financièrement par le versement d'indemnités aux propriétaires et exploitants concernés.

Comme précédemment exposé, le projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Champ Gretz s'inscrit dans une ambition raisonnée de développement d'un programme mixte à vocation de logements, d'activités économiques diversifiées et de tourisme, et constitue réponse adaptée au besoin du territoire tout en lui apportant une assise et une attractivité supplémentaire.

Ainsi, ce projet s'inscrit dans des valeurs fortes pour permettre un essor durable, dans le respect des impératifs liés à la protection et à la mise en valeur de l'environnement.

En outre, ce projet induit des créations d'emplois importantes sur le territoire de la Communauté d'agglomération des 2 Baies en Montreuillois.

Le coût de réalisation du projet apparaît, en sus, maîtrisé au regard des objectifs poursuivis et des réponses apportées.

Ainsi, l'ensemble du projet, objet des présentes constitue bien une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, à savoir de mettre en œuvre un projet urbain, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de permettre le renouvellement urbain et de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

En conclusion, l'opération projetée satisfait donc concrètement à un besoin d'intérêt public.

Enfin, la Communauté d'agglomération ne maîtrisant pas l'ensemble du foncier concerné par ce projet, il est sollicité de Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais de déclarer d'utilité publique cette opération et de prendre l'arrêté de cessibilité concerné.

### **3. Sur les conclusions du commissaire-enquêteur**

Dans ses conclusions et avis en date du 23 janvier 2019, le commissaire-enquêteur a :

- Déclaré cette opération d'aménagement conforme aux orientations du SCOT du Pays du Montreuillois et du PADD de l'ex CCOS en affirmant le caractère de pôle touristique du secteur.
- Déclaré le projet d'aménagement compatible avec les documents supra communaux et les documents d'urbanisme locaux.

Il a par ailleurs considéré que :

- La CA2BM se trouvant aujourd'hui à la croisée de dynamiques qu'il faut encourager par le biais du développement d'un projet urbain cohérent, ambitieux et maîtrisé.
- L'évolution de la configuration des ménages a abouti d'un côté à la nécessité de voir se développer sur le territoire une offre supplémentaire de petites surfaces qui permettent aux habitants de la CA2BM de pouvoir rester sur le territoire tout en trouvant un logement qui leur soit adapté.
- La reconnaissance au niveau national du pôle santé pousse le territoire à s'appuyer sur cette dynamique afin d'encourager l'emploi et la construction de locaux d'activités permettant de s'inscrire dans la valorisation des polarités existantes. Ces nouveaux locaux viendront compléter ceux existants au sein de la zone de la Laiterie, en mettant à la disposition des entrepreneurs une offre neuve, mieux adaptée aux besoins actuels et futurs des entreprises tout en disposant d'avantages concurrentiels (fibre optique, accessibilité).
- La CA2BM atteint, par la réalisation de la ZAC Champ Gretz, ses objectifs en matière de construction de logements, de développement d'activités et de développement durable, en le complétant par des services et des équipements répondant aux besoins créés par les habitants et les actifs au sein du territoire.
- L'utilité publique repose sur les faits de besoins du territoire, tels qu'ils ont été identifiés au SCOT, par la communauté de communes et par les acteurs du territoire, et de la nécessaire intégration au sein du projet d'une perspective durable de développement du territoire à partir de différents principes (l'environnement, la mobilité, le numérique).
- Que le bilan coût-avantage est positif, les coûts apparaissant moins importants que les avantages.
  
- émis un avis favorable à la demande d'utilité publique de l'opération de zone d'aménagement concerté (ZAC) du Champ Gretz à Rang du Fliers et Verton.

Ce dernier avis n'est pas assorti de réserves.

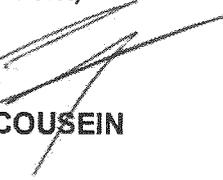
**En conséquence, le Conseil Communautaire est amené à :**

- Prendre acte des conclusions et avis favorable du Commissaire Enquêteur
- Déclarer d'intérêt général le projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Champ Gretz,
- Décider la poursuite de la procédure d'expropriation,
- Confirmer la demande de déclaration d'utilité publique du projet,
- Demander à M. Le Préfet du Pas-de-Calais de prendre l'arrêté de déclaration d'utilité publique de cette opération et l'arrêté de cessibilité des parcelles, au profit de la SEM Territoires Soixante-Deux, aménageur de la ZAC par voie de concession d'aménagement.

## Adopté à l'Unanimité

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

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.  
Pour extrait conforme au registre des délibérations.

 **Le Président,**  
  
**BRUNO COUSEIN**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-200069029-20190314-2019-54-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/03/2019  
Affichage : 15/03/2019

**ANNEXE 1 : prescriptions et mesures d'évitement, de réduction et de compensation du projet sur l'environnement et la santé humaine**

## ➤ Impacts du projet et mesures envisagés

Thème	Impact	mesures
Topographie	Impact faible La topographie sera peu modifiée, les aménagements respecteront la pente. Seuls des délaitements et remblaiement nécessaire à l'aménagement (fondations, routes, noues...) sont admises.	Aucune mesure n'est à prévoir étant donné le faible impact.
Géologie	Impact faible Seuls les terrassements et nivellements auront un faible impact sur le sol superficiel. Une étude géotechnique a montré la présence de cavités souterraines ce risque est présent.	Mesure d'évitement Les aménageurs doivent réaliser des études spécifiques pour chaque projet afin de définir la nature et les caractéristiques mécaniques des sols. Les actes de vente signalent les obligations et la présence de cavités souterraines afin que chaque aménageur prenne des dispositions d'évitement des risques.
Masse d'eau souterraine	Impact moyen Création de zone imperméable et réduction des apports dans la masse d'eau souterraine.	Mesure d'évitement Les eaux pluviales sont infiltrées <i>in situ</i> afin de permettre la neutralité hydraulique du projet. Impact résiduel faible
Masse d'eau superficielle	Aucun impact Le projet n'aura pas d'impact sur les masses d'eau superficielles.	
Gestion des eaux usées	Impact moyen Le projet entrainera une hausse des effluents d'eaux usées.	Mesure de réduction d'impact Les eaux usées seront traitées de la manière suivante: l'installation d'un réseau séparatif et l'acheminement des eaux usées à la station d'épuration de Berck. Impact résiduel faible

Thème	Impact	mesures
Zone humide	Impact important La destruction de 2990 m <sup>2</sup> de zone humide est envisagée. Cette destruction est à nuancer étant donné l'implantation d'une pépinière sur le site.	Mesure de compensation Les impacts ne pouvant être évités ou réduits, une mesure de restauration d'une zone humide dégradée à Groffliers a été établie. Elle permet de compenser les pertes fonctionnelles au sein de la même masse d'eau. Impact résiduel faible
Climat - Energie	Impact modéré L'étude énergétique a montré que le système optimal pour alimenter la ZAC est la création d'un réseau de chaleur par pompe à chaleur géothermique.	Mesure de réduction L'aménagement prévoit le raccordement au gaz de ville et à l'électricité des parcelles. Impact résiduel faible à modéré (chaque acquéreur de parcelles aura le choix de son mode d'énergie)
Les habitats naturels	Impact modéré Aucun habitat n'est classé d'intérêt au titre de la directive habitat, néanmoins plusieurs d'entre eux présentent un intérêt pour la flore et la faune et pour la fonctionnalité des habitats (corridors biologiques identifiés)	Mesure d'évitement et réduction Les espaces classés d'intérêt et/ou de corridors sont maintenus. Le projet a été aménagé en conséquence. Impact résiduel faible
La Faune	Impact modéré L'étude écologique a mis en évidence la présence d'oiseaux protégés et d'un papillon patrimonial.	Mesure d'évitement et de réduction Les aménagements et les terrassements ont lieu en priorité en dehors période de nidification. Les linéaires d'arbres permettant la nidification et l'accueil des papillons sont maintenus. Impact résiduel faible
La flore	Impact potentiel fort Plusieurs espèces végétales sont recensées sur le site d'étude.	Mesure d'évitement Les espèces protégées sont toutes préservées. Impact résiduel faible
Fonctionnement écologique	Impact modéré L'aménagement pourrait nuire à la biodiversité en place au sein du site.	Mesure d'évitement ou de réduction - Phasage des travaux.

Thème	Impact	mesures
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les risques de pollution lors des travaux.</li> <li>- Lutter contre la Renouée du Japon (espèce exotique envahissante)</li> <li>- Réduire la pollution lumineuse</li> <li>- Baliser les secteurs à préserver</li> </ul> <p>Impact résiduel faible</p>
Site Natura 2000	<p>Impact faible</p> <p>Le site d'aménagement ne permet pas d'accueillir la nidification des espèces nichant dans les sites Natura 2000 alentours.</p> <p>En revanche pour les rapaces l'aménagement du site entraîne une perte de zonage de chasse. Néanmoins le rôle du site dans la chasse est faible.</p>	<p>Aucune des espèces d'oiseaux ayant justifié la désignation des sites ne sera donc affectée de façon notable par le projet. Ainsi aucune mesure de compensation n'est envisagée.</p> <p>Impact résiduel faible</p>
Qualité de l'air	<p>Impact modéré</p> <p>Des émissions atmosphériques supplémentaires sont à prévoir du fait de l'installation de nouvelles entreprises et d'habitations ainsi que par l'augmentation des déplacements motorisés.</p>	<p>Mesures de réduction prévues :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Végétalisation du site.</li> <li>- Développement des voies douces (alternative à la voiture).</li> <li>- Développement de la ligne de bus</li> </ul> <p>Impact résiduel modéré à faible</p>
Nuisance sonores	<p>Impact modéré</p> <p>L'aménagement aura des impacts sonores au sein du site d'étude et sur les axes desservant le projet.</p> <p>Les habitations seront soumises au bruit routier et au bruit émanant de la ligne TER.</p>	<p>Mesure d'évitement et de réduction</p> <p>La principale mesure est l'isolation acoustique des bâtiments afin de respecter l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au niveau de bruit toléré au sein des habitations.</p> <p>L'isolation des bureaux de la zone économique est aussi prévue pour les secteurs soumis à la nuisance.</p> <p>Les mesures permettant la réduction du trafic routier ont</p>

Thème	Impact	mesures
		aussi un effet bénéfique concernant la réduction du bruit routier. <i>Impact résiduel faible</i>
Risque d'effondrement des cavités souterraines	<i>Impact modéré</i> Etant donné la présence de cavité souterraine au sein du site de projet, un risque d'effondrement existe.	<b>Mesure d'évitement</b> Le risque est précisé lors de la vente des parcelles concernées afin que l'aménageur prévoie des mesures de construction adaptée. Chaque acquéreur doit réaliser une étude spécifique au regard de son projet de construction pour adapter son mode constructif. <i>Impact résiduel faible</i>
Risque technologique	<i>Impact modéré</i> La friche de la sucrerie est polluée (plomb et hydrocarbures).	<b>Mesure d'évitement</b> Le site de la sucrerie a été mis en conformité avec son futur usage. L'actuel propriétaire a engagé la démolition et la dépollution de ce secteur. <i>Impact résiduel faible</i>
Environnement humain	<i>Impact positif</i> La réalisation du projet va dynamiser les communes de Rang-du-Fliers et Verthon en accueillant une nouvelle population et en permettant l'accueil d'entreprises et d'équipements.	<b>Mesure de réduction</b> Bien qu'aucun impact ne soit prévu sur les territoires communaux, le projet prévoit un phasage des travaux afin de permettre une bonne intégration administrative et économique des futurs habitants et des entreprises au secteur. <i>Impact positif</i>
Déplacements	<i>Impact faible</i> 1600 et 1900 véhicules supplémentaires en heure de pointe seraient attendus dans le secteur	<b>Mesure d'évitement</b> Les contraintes et dysfonctionnement potentiels en résultant ont été analysés et pris en compte dans l'aménagement. La création d'une déviation de ligne de bus pour desservir le projet et création de liaisons piétonnières sera possible. <i>Impact résiduel faible</i>
Patrimoine	<i>Impact modéré</i> L'aménagement de la ZAC aura un impact sur le paysage	<b>Mesures de réduction</b> Les mesures de réduction de l'impact consistent en la

Thème	Impact	mesures
	naturel et bâti notamment du fait de la topographie marquée qui rend le site d'aménagement visible depuis les axes routiers (depuis la RD303 et la RD 140).	végétalisation des espaces verts et des abords du site d'étude. Un cahier de prescription architectural urbaine et paysagère est prévu. Le recul du bâti fait partie intégrante de l'aménagement. <i>Impact résiduel faible</i>