

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Sud Opalien

La procédure de modification de droit commun porte sur l'adaptation de certaines dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi Sud Opalien.

Points à modifier dans le règlement pour toutes les zones U :

- **Préambule** des zones Urbaines : *Définition « communes du Tripôle » : Berck, Rang-du-Fliers et Verton. Le PLU fait souvent la référence sans désignation.*
- **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**
 - Modification d'erreurs matérielle (paragraphes mal positionnés, ...)
 - Apport de définition pour plus de clarté : Ajouter la notion de construction principale, principale premier rang et second rang, extension
 - Article 3.1 – 2 : Hauteur des constructions
 - Apport de précisions « niveau du premier plancher habitable de la construction »
 - Adaptation de la règle relative à l'implantation des bâtiments par rapport à la voie (en fonction de la topographie des terrains ou selon les risques en présence)
 - Précision des hauteurs de constructions selon la nature de construction
 - Article 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété
 - Préciser les notions de construction principale, construction principale de 1^{er} rang, construction principale de 2nd rang, extension, annexes
 - Ajouter des dérogations et conditions au respect de la marge d'isolement (balcons, ...)
 - Restructurer l'article avec la notion de 1^{er} rang, 2nd rang, exception (annexe)
 - Apport de règles relative à la marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**
 - Ajouter une règle sur les espaces verts à protéger ou à créer
 - Apport de règles pour la prise en compte du risque et ajout de règles spécifiques à l'intégration
- **Article 6 : Stationnement**
 - Verdissement des règles avec intégration des dispositions issues de la loi APER et des zones à risques

Points à modifier dans certaines zones :

- **UB 3.1/UD 3.1 : Emprise au sol et hauteur**
 - Réorganisation de l'article
 - Précision de hauteurs au sein des Espaces proches du rivage

- **UC 3.2/UD 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété**
Revoir la numérotation : Implantation par rapport aux zones humides à mettre dans une partie exception

- **UD3.2 -3 : Implantation par rapport aux limites séparatives**
 - Ajout d'une exception pour la marge d'isolement à respecter Exceptions :

- Maison en zone UE à Groffliers (B451) : acter dans les occupations des sols admises la présence d'une habitation existante et prévoir des annexes et extensions limitées possibles

Points à modifier au sein du Glossaire :

- Ajouter définitions de construction principale, construction principale de 1^{er} rang, construction principale de 2nd rang, extension
- Modifier la définition de : changement de destination

Points à modifier sur le Plan de zonage :

- Habitations présentes en zone UM (secteur exclusivement médical) à Berck → basculer en zone UD
- ER : Mise à jour d'emplacements réservés