



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-200069029-20221220-2022-386d-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/01/2023

Affichage : 21/10/2022

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Vu pour être annexé au PLU suite à la délibération 2022-386 en date du 20 décembre 2022, approuvant la modification du document.  
Fait à Montreuil-sur-Mer,

Le Président



Bruno COUSEIN

## Territoire Sud-Opalien

Airon-Notre-Dame  
Airon-Saint-Vaast  
Berck-sur-Mer  
Colline-Beaumont  
Conchil-le-Temple  
Groffliers  
Rang-du-Fliers  
Tigny-Noyelle  
Verton  
Waben

# Rapport de présentation

## Modification du PLUi ex CCOS



# Sommaire

<b>1<sup>ERE</sup> PARTIE : CONTEXTE DE L'ETUDE .....</b>	<b>3</b>
I.    CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE .....	3
II.   CONTEXTE DE L'ETUDE .....	6
<b>2<sup>EME</sup> PARTIE : OBJET DE L'ETUDE .....</b>	<b>9</b>
I.    L'ENJEU DE L'EVOLUTION DU PLU .....	9
II.   LA PORTEE DE L'EVOLUTION DU PLU .....	10
<b>3<sup>EME</sup> PARTIE : PRESENTATION DES MODIFICATIONS ENGAGEES .....</b>	<b>11</b>
I.    MODIFICATIONS RELATIVES AUX REGLES FAVORISANT LA DENSIFICATION .....	11
II.   LES MODIFICATIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES .....	23
III.  LES MODIFICATIONS RELATIVES AU PLAN DE ZONAGE .....	40
IV.  LES ADAPTATIONS RELATIVES AUX REGLES D'ASPECT .....	43
V.    LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	50
VI.  LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES .....	68
VII.  PRECISIONS QUANT A L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL EN ZONE NATURELLE .....	71
VIII. AMELIORATION DE LA LECTURE DU DOCUMENT .....	75
<b>4<sup>EME</sup> PARTIE : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>91</b>

### I. Cadre législatif et réglementaire

#### ❖ Champ d'application de la procédure de modification de droit commun

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

La procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU) s'impose lorsque le projet change les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ou s'il diminue des espaces agricoles, naturels ou encore porte atteinte à des protections mises en place, en application des articles L153-31 et L153-34 du code.

Dans le cadre de la procédure de modification, il s'agit de modifier le règlement écrit ou graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), conformément aux articles L153-36 et suivants.

Le code de l'urbanisme distingue 2 procédures de modification du document d'urbanisme, à savoir la modification de droit commun (articles L153-41 à L153-44) et la modification simplifiée (articles L153-45 à L153-48).

La modification de droit commun, tel que le prévoit l'article L153-41 du code de l'urbanisme, intervient lorsque le projet a pour effet de :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire prendre en compte les nouvelles obligations applicables en matière d'habitat, lorsque le document tient lieu de programme local de l'habitat.

La modification simplifiée correspond aux évolutions du document d'urbanisme qui interviennent dans les autres cas que ceux précités : majoration inférieure à 20% des possibilités de construire dans une zone, majoration inférieure à 50% des règles de densité en faveur des règles de densité en faveur des logements sociaux, majoration inférieure à 30% des règles de densité en faveur des logements à haute performance énergétique, rectification d'une erreur matérielle.

En l'espèce, l'évolution du document d'urbanisme intercommunal concerne le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le plan de zonage :

- Règlement écrit : Apporter des précisions de lecture et des adaptations techniques afin d'améliorer la compréhension de la disposition et son impact dans le contexte
- Plan de zonage : Ajuster le règlement graphique, sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à destination d'habitat ou d'activité, dans le cadre de :
  - Corrections d'erreur matérielle (périmètre de zone, emplacement réservé,
  - Pour permettre la réalisation d'équipement d'intérêt public via la création d'emplacements réservés,
- Orientation d'Aménagement et de Programmation : Adaptation de projets d'aménagement existants et optimisation de poches de foncier via la des orientations d'aménagement, pour faire évoluer les secteurs en conséquence des projets qui se présentent

**En l'espèce, il s'agit plus spécifiquement d'une modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Sud Opalien.**

L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme est venue réformer et simplifier ces procédures à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et a ainsi modifié le champ d'application de la procédure de modification.

Le décret n°2013-142 du 14 février 2013, pris pour application de l'ordonnance du 5 janvier 2012, est venu préciser les procédures d'évolution des documents d'urbanisme et modifie ainsi les dispositions règlementaires relatives à ces procédures.

L'élaboration d'un PLU intercommunal sur le nouveau périmètre de l'EPCI a été lancée en avril 2017 (à l'échelle de la CA2BM). Suite aux différentes lois successives : la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron, et la loi n°2015-991 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe), l'urbanisme a connu diverses réformes telles que le transfert aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunales (EPCI) de la compétence urbanisme, avec le transfert des PLU.

Dans le cadre de l'élaboration des PLU intercommunaux, les communes déjà dotées d'un PLU ou un PLUi infracommunautaire, peuvent modifier leur document, ou le réviser conformément à l'article L153-3 du Code de l'Urbanisme, cette dernière possibilité issue de la loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, n°2017-86.

A terme, le PLUi approuvé se présentera comme un document unique pour l'ensemble des 46 communes de la CA2BM.

#### ❖ La mise en œuvre de la procédure

Le code de l'urbanisme précise les modalités de mise en œuvre de la procédure de modification de droit commun.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification (L153-37 du CU).

En vertu de l'article L153-40 « *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.* »

En l'occurrence, la procédure de modification de droit commun entraîne la mise en enquête publique du dossier de modification tel que le mentionne l'article L153-41.

Portant sur le secteur Sud Opalien de la CA2BM, l'enquête publique pourra n'être organisée que sur le territoire des communes concernées par la procédure, en application de l'article L153-42.

Conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme : « A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Les articles R153-20 à R153-22 précisent les modalités de mise à disposition au public du projet de modification. L'article R153-20 relève les documents faisant l'objet de mesures de publicité et d'information : « *Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :*

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;  
2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ; (...)

Dans le cadre de la publicité et de l'information au public, l'article R153-21 complète plus précisément : « Tout acte mentionné à l'article R153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

(...)

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. »

De plus, l'article R153-22 prévoit : « A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ».

L'approbation de la modification du PLUi intervient par délibération motivée du conseil communautaire.

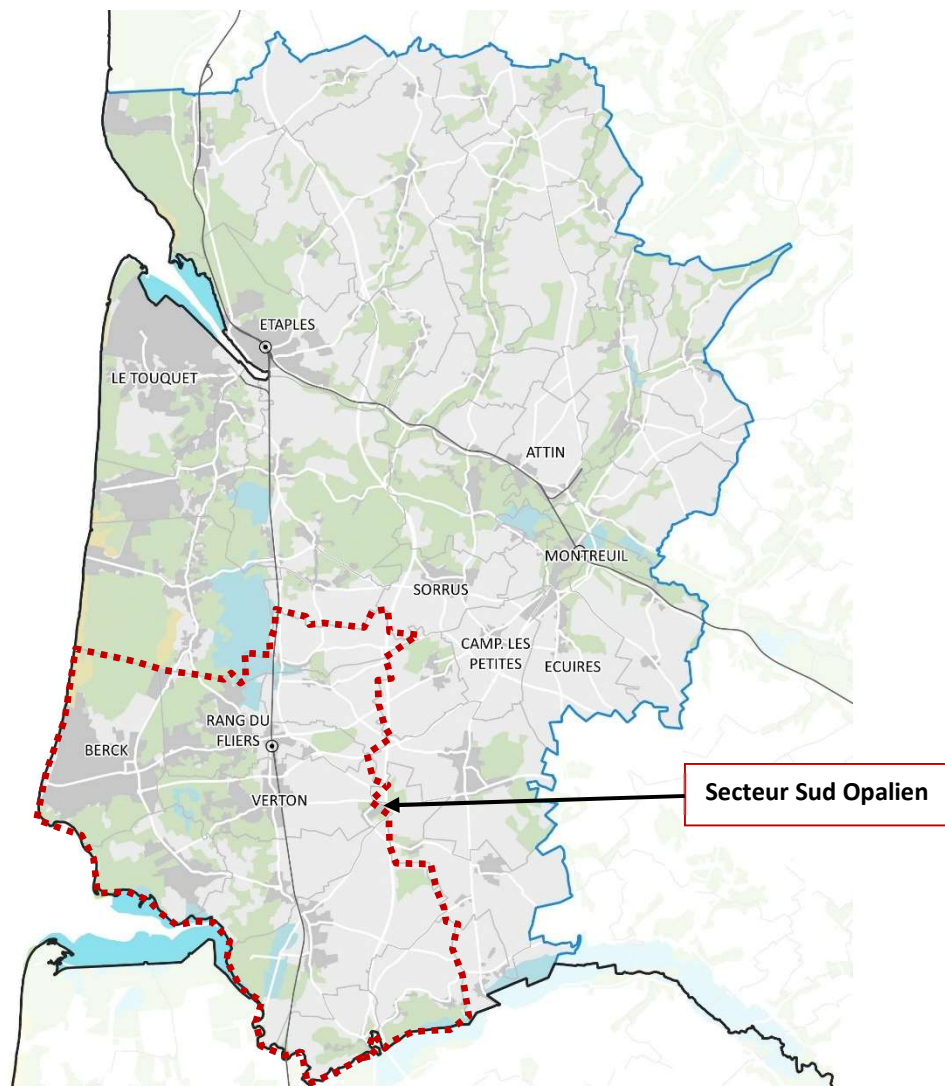
L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

## II. Contexte de l'étude

### A) Le secteur Sud Opalien dans l'intercommunalité

Le PLUi infra communautaire a été approuvé en avril 2019 sur les 10 communes susmentionnées.

Le secteur Sud Opalien constitue une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois. Anciennement Communauté de communes Opale Sud, le secteur Sud Opalien est constitué des communes de Airon-Saint Vaast, Airon-Notre-Dame, Berck-sur-Mer, Conchil-le-Temple, Groffliers, Colline-Beaumont, Tigny-Noyelle, Waben, Rang-du-Fliers et Verton, lesquelles adhèrent désormais à la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois (CA2BM). La CA2BM est issue de la fusion de la Communauté de Communes Opale Sud, de la Communauté de Communes du Montreuillois et de la Communauté de Communes Mer et Terres d'Opale.



## B) SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois et élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, intégrant un volet habitat, de la CA2BM

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Montreuillois couvre le territoire intercommunal. Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est en cours d'élaboration à l'échelle du nouvel EPCI (46 communes), couvrant le territoire de l'ex Communauté de Communes Opale Sud. Le contexte concomitant de l'élaboration du PLUi-H de la CA2BM n'en est pas impacté. A ce jour, seul le diagnostic territorial a été mené. Les enjeux et orientations du PADD ont pu être définis et les axes sont en cours de définition.

Les modifications apportées au dossier de Plan Local d'Urbanisme ne modifient pas l'économie générale du projet défini dans le cadre du PADD. L'objectif de la procédure de modification de droit commun est d'apporter des compléments de manière mesurée, des mesures de prise en compte destinées à améliorer la compréhension du règlement, la prise en compte des risques existants. Ces ajustements du document d'urbanisme existant n'entraînent pas de réduction d'espace boisé classé, de zone agricole ni de zone naturelle ou forestière. Enfin, ces modifications ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Le SCoT avait été approuvé en 2014, un bilan à 6 ans a été mené afin d'évaluer l'atteinte ou non des objectifs du SCoT. A l'issue du bilan et suite à l'extension du périmètre des intercommunalités membres, il a été décidé de prescrire la révision complète du SCoT.

Le bilan du SCoT met en évidence la bonne déclinaison de la loi Littoral par la majorité des communes concernées, lesquelles ont fait l'objet récemment de l'élaboration d'un document d'urbanisme. L'un des enjeux à nécessairement prendre en compte sont les dispositifs de la loi ELAN dans le volet loi Littoral, avec notamment la notion de secteurs déjà urbanisés. Sur le territoire intercommunal des 46 communes, l'objectif sera aussi d'apporter de la cohérence dans l'application des règles appliquées aux 10 communes littorales.

La procédure de PLUi-H engagée se superpose sur la même longueur de temps que celle de la révision du SCoT, ce qui permet a priori au PLUi d'effectuer un travail plus fin et plus concret. Ce qui sera traduit aux pièces réglementaires en fin de procédure sera retranscrit a posteriori au SCoT révisé. Les procédures menées en concomitance sont donc complémentaires.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Montreuillois abordait le volet littoral du territoire. Celui-ci a toutefois été en partie annulé par la cour administrative d'appel de Douai, décision n°18DA01078, rendant la délibération du 30 janvier 2014 approuvant le SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois nulle suivant les motifs concernant la détermination des espaces proches du rivage et des coupures d'urbanisation.

Au regard des éléments compris dans la décision administrative, les coupures d'urbanisation et espaces proches du rivage ayant été rendus caducs, ils ne sont plus des éléments opposables ou compatibles avec le futur document d'urbanisme.

Il demeure que le PLUi du secteur Opale Sud a été approuvé, bien que basé sur le SCoT. Le volet loi Littoral n'a pas été remis en cause lors du contrôle de légalité, d'ailleurs les multiples avis des personnes publiques associées ont pu être pris en compte à cet égard afin d'ajuster les limites des espaces proches du rivage et les coupures d'urbanisation au besoin.

## C) Le secteur Sud Opalien en tant que territoire littoral

Le secteur Sud Opalien est un territoire directement concerné par la loi Littoral du 3 janvier 1986 étant donné que 4 de ses communes disposent d'une façade maritime : Berck-sur-Mer, Groffliers, Waben, Conchil-le-Temple.

Le caractère littoral est déterminé à la lecture de l'article L. 321-2 du Code de l'Environnement, qui précise la notion :

*« Sont considérées comme communes littorales, au sens du présent chapitre, les communes de métropole et des départements d'outre-mer :*

*1° Riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;*

*2° Riveraines des estuaires et des deltas lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux et participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après consultation des conseils municipaux intéressés ».*

Cette loi a une portée très importante étant donné son statut en haut de la hiérarchie des normes d'urbanisme. Elle prime ainsi sur tout document d'urbanisme supra local, local et toute autorisation d'urbanisme, il ne peut y avoir de document « écran ». De récentes jurisprudences rappellent le caractère prééminent de la loi Littoral : Conseil d'Etat, 31/03/2017 n°392186 – Conseil d'Etat 03/04/2017 – Cour Administrative d'Appel de Marseille, 26/07/2016 n°15MA03849.

La loi Littoral permet à la fois de préserver mais aussi de valoriser les territoires littoraux qui présentent une spécificité en termes économique, écologique et paysagère.

L'évolution des zones urbanisées est cadrée par le code de l'urbanisme, lequel prévoit les régimes d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées et sur l'ensemble du territoire. L'articles L121-8 en l'occurrence précise les conditions d'évolution des zones urbaines :

*« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.*

*Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le -schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. (...) »*

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Montreuillois abordait le volet littoral du territoire. Etaient déterminés les orientations d'aménagement et de protection du littoral :

- Les agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés où les règles d'urbanisation en continuité sont applicables (article L121-8)
- Les espaces proches du rivage où les règles d'urbanisation en extension limitée sont applicables (article L121-13)
- La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser (article L121-21)
- Les espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation (article L121-22)
- Les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques où les règles de préservation de l'urbanisation s'appliquent (article L121-23).

Comme susmentionné, ce volet loi Littoral a été en partie annulé par la cour administrative d'appel de Douai, décision n°18DA01078. Néanmoins la transcription du volet loi Littoral au PLUi de l'ex CCOS n'a pas été impactée.

### I. L'enjeu de l'évolution du PLU

L'évolution du document intercommunal du secteur Sud Opalien résulte de la volonté d'apporter plus de cohérence et de clarté dans les pièces réglementaires actuelles, permettre des assouplissements au document en vigueur ou encore des ajustements nécessaires après quelques années d'application. La procédure engagée constitue une certaine forme de mise à jour du document infra communautaire, laquelle n'a pas pour ambition de porter atteinte à l'équilibre global du projet de territoire mais d'en renforcer sa cohérence.

Les évolutions proposées au document d'urbanisme intercommunal se présentent pour les raisons suivantes :

- Un document plus lisible dans sa structure et moins sujet à interprétation, relativement à certaines dispositions ou même notions. La volonté est d'apporter de la clarté dans la lecture sur certains articles
- Corriger des erreurs matérielles existantes et autres imprécisions dans le document, pour parfaire le document au global
- Adapter certaines règles sur des abords mineurs (aspect, implantation, accès, hauteur) qui s'avèrent aujourd'hui inadaptées au regard des projets constatés sur la commune. L'objectif de la modification est de constituer un règlement de projet qui va favoriser davantage la densification de la trame urbaine, la prise en compte des risques, les projets qualitatifs en termes architectural...
- Permettre au territoire de tirer profit de secteurs inexploités pour du renouvellement urbain en faisant émerger des orientations d'aménagement, afin de renforcer les pôles urbains

## II. La portée de l'évolution du PLU

Ces évolutions se répercutent sur les différentes pièces réglementaires du document d'urbanisme en vigueur, elles engagent une nécessaire modification de droit commun de ces dernières pour admettre l'opposabilité des évolutions. Il s'agit en l'occurrence du :

- Règlement écrit : Un ensemble d'ajustements concerne différents aspects du règlement, la volonté est d'aller dans le sens de la modernité, de la prise en compte des enjeux risques et environnementaux, de la moindre consommation foncière en cohérence avec les évolutions législatives. Des modifications sont portées sur les dispositions des zones urbaines, relatives à la volumétrie et l'implantation. L'objectif est de favoriser la densification des zones urbanisées lesquelles correspondent aux secteurs urbains d'habitat mixte. Ces adaptations et assouplissements des règles favorisent la densification, notamment dans les pôles urbains, par le jeu des hauteurs et des retraits. Les règles sont en outre adaptées en termes d'aspect des constructions afin d'ouvrir les possibilités de construire dans le cadre d'un document de projet. Des adaptations viennent aussi intégrer les enjeux risques, notamment avec les zones humides dans les zones urbaines.  
Des évolutions portent aussi sur le règlement de la zone N dans une mesure moindre étant donné qu'il s'agit d'en améliorer la lisibilité et la compréhension, la rédaction actuelle étant claire. Le règlement de la zone N est aussi précisé sur les aspects de la loi Littoral afin de diminuer dans la mesure du possible les vides juridiques.  
Sur le règlement, quelques ajustements interviennent pour la correction d'erreurs matérielles ou à l'appui de précisions destinées à apporter plus de clarté au document.
- Plan de zonage : Le plan de zonage évolue de manière ciblée : modification ou création d'emplacements réservés permettant d'anticiper des besoins locaux répondant à un intérêt général, évolution légère de périmètre d'une zone urbaine sans consommation d'espace agricole, naturel ou forestiers, évolution de périmètre de secteur de taille et de capacité d'accueil limitée. Les ajustements du plan de zonage répondent à des nécessités de l'ordre de l'intérêt public, de manière mesurée et limitée, sinon de l'adaptation mineure et de la correction eu égard à l'occupation réelle des sols et de l'activité en place.
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : L'évolution du PLU engendre des ajustements à certaines OAP existantes et la création d'autres OAP. Les ajustements portés aux OAP existantes sont mineurs et consistent en des adaptations au contexte existant, voire à l'évolution de ce contexte, afin d'apporter des précisions ou des principes prenant en compte des problématiques. La création d'OAP permet de mettre en œuvre la politique de renforcement du tissu urbain, particulièrement sur les pôles urbains, dans du tissu bâti. Ces créations sont le fruit d'opération de renouvellement urbain à valoriser, ne consommant pas de zone naturelle, agricole ni forestière.

### I. Modifications relatives aux règles favorisant la densification

Des modifications sont portées au règlement écrit du PLUi afin de favoriser la densification du tissu urbain à travers les règles de volumétrie et d'implantation. L'objectif est dorénavant d'exploiter le tissu bâti et les disponibilités foncières existantes dans la trame urbaine comme potentiel de développement du bâti.

Afin de permettre le renforcement de la trame urbaine, la volonté est d'adapter les dispositions du règlement écrit vers plus de souplesse, plus de cohérence aussi avec le contexte législatif encourageant cette pratique. En complément de l'ajustement des règles favorisant la densification, une précision est apportée quant à la notion de séquence urbaine qui impacte directement le développement des constructions au sein des zones urbaines.

Ces évolutions réglementaires viennent s'inscrire en cohérence avec le projet de territoire, lequel énonce notamment des actions telles que « Permettre un développement adapté des villages », « Réaffirmer le tripôle dans l'accueil de population », « Assurer la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins et garantir le parcours résidentiel ». La densification a effectivement pour objet de favoriser la construction individuelle, mais aussi les opérations groupées, notamment sur les villes pôles.

#### A) Précision relative à la notion de séquence urbaine

Le PLUi de l'ex Communauté de Commune a introduit la notion de séquence urbaine afin d'assouplir le déploiement du développement urbain selon les entités des zones urbanisées auxquelles appartiennent les constructions, notamment en termes de volumétrie et d'implantation. Cette notion doit être davantage précisée étant donné la sensibilité de l'interprétation qui peut en être faite : les services instructeurs se retrouvent continuellement en cas par cas. Si la refonte du code de l'urbanisme de 2016 a effectivement prôné l'urbanisme de projet, il est important qu'un cadre de base existe. Cette règle contextuelle permet de la souplesse dans les projets, en cohérence avec le contexte bâti et paysager préexistant, ce qui offre une appréciation au porteur du projet et au pouvoir instructeur.

Le règlement du PLUi définit actuellement la séquence urbaine comme suit : *« Il s'agit d'un linéaire bâti se présentant en nombre suffisant pour permettre la perception d'un ensemble cohérent, par son uniformité ou sa mixité. La séquence urbaine peut être interprétée comme une partie constituant tant un voisinage immédiat qu'environnant. Cette notion permet de situer une construction, existante ou nouvelle, à l'intérieur d'un secteur identifié dans lequel elle devra s'intégrer, prenant compte de l'organisation existante de la séquence. »*

Cette notion telle que définie semble vouloir aborder des détails quantitatifs (linéaire en nombre suffisant, uniformité ou mixité, immédiat ou environnant, secteur identifié) sans pour autant détailler ces quantités. Ainsi la règle contextuelle est précisée sous une perspective qualitative, précisant pour autant géographiquement la manière dont doit s'apprécier la séquence urbaine dans un souci de meilleure compréhension de la règle : les bâtiments avoisinants en vis-à-vis, la notion d'îlot. La hauteur des bâtiments en zone mixte ne peut s'apprécier qu'à une échelle plus ou moins large (îlot) selon la composition du secteur visé.

Un nota est ainsi proposé pour la notion de séquence urbaine en introduction des articles concernés. En outre, les illustrations sont modifiées en conséquence de la modification portée à la définition (illustrations, schémas), permettant d'appréhender plus aisément la notion et les dispositions qui s'appliquent.

A préciser que dans le cadre des modifications entreprises dans la présente procédure, les ambitions sont aussi de permettre le renforcement de la trame urbaine, notamment par une volumétrie plus importante des constructions. La notion de séquence urbaine, fondement de l'organisation urbaine au règlement écrit, nécessite donc d'être appréhendée et précisée complémentirement.

Pièces modifiées : règlement écrit UA à UD

Principe :

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

*Extrait des articles 3 des zones UA à UD après modification*

## **B) L'adaptation des règles de hauteur**

Les adaptations apportées aux dispositions concernant la volumétrie visent à rendre le tissu urbain plus harmonieux mais aussi à encourager une densification cohérente et mesurée. L'architecture du PLUi appréhende les règles de hauteur en fonction du type de séquence en présence (homogène ou mixte) afin de s'insérer dans le tissu bâti existant.

### **1) Apport d'une précision pour les constructions de premier rang**

Une précision est apportée à l'article 3 pour les zones UA et UB afin de rendre la règle plus intelligible et permettre de différencier en outre un jeu de hauteur selon que la construction soit localisée ou non en front à rue.

En effet, le centre ancien de Berck (UA) et le secteur balnéaire de la ville centre (UB) représentent les zones urbaines les plus denses du territoire Sud Opalien. La hauteur des constructions diffère selon la séquence urbaine en présence, qu'elle soit homogène ou mixte. L'enjeu est d'admettre des différences de hauteur selon la séquence urbaine en présence, pour préserver la continuité du front bâti ou sa diversité. C'est ce front bâti, en premier rang, qui doit être valorisé dans le paysage urbain à travers cette règle.

Il est entendu par cette règle que seule la continuité visible du domaine public est concernée.

Pièces modifiées : règlement écrit UA et UB

Principe :

Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées, il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs des constructions. Toutefois, **pour les seules constructions principales situées en front à rue, les règles ci-après s'appliquent. Les bâtiments de type extension ou dépendance des bâtiments principaux situés à l'arrière ne doivent pas être plus haute que les bâtiments situés en front à rue.**

*Extrait des articles 3 des zones UA et UB après modification – 3.1 : Emprise au sol et hauteur*

### **2) Extension de la règle de densification verticale aux nouvelles constructions**

Le document d'urbanisme en vigueur prévoit la possibilité dans les zones urbaines mixtes, plus précisément dans les séquences urbaines mixtes (diversité de hauteur), de pouvoir surélever les constructions d'un étage maximum par rapport aux constructions voisines existantes, dans l'objectif de favoriser la densification du tissu urbain. Cette règle n'a toutefois pas été reprise pour les nouvelles constructions.

Ainsi, l'enjeu de la procédure est de mettre en cohérence les règles applicables autant aux constructions existantes qu'aux constructions nouvelles et de conforter la densification du tissu urbain des communes pôles. Ainsi, les adaptations réglementaires concernent les zones UA, UB, UC ainsi que les zones UD, uniquement pour le tripôle. En effet, l'objectif de densification de la trame urbaine représente un objectif majeur du PADD (« réaffirmer le tripôle dans l'accueil de la population en y projetant 87% de la programmation de logements », page 38 du PADD ; « Préserver les milieux naturels et les paysages » en mettant l'accent sur l'accueil du développement au sein de la ville centre et du tripôle. Pour les villages, la préservation se met en œuvre via le comblement des espaces interstitiels au sein de la trame urbaine », p42 du PADD.

Le tripôle, comme l'énonce le rapport de présentation du PLUi, représente le lieu de vie à conforter (85% de la population), conformément au SCoT du Montreuillois (p19 du RP6) en réaffirmant le tripôle dans l'accueil de la population : projection de 87% de la production logement sur ces 3 communes et densifier les communes (p20 du RP7).

Cet objectif de densification est intrinsèquement lié à la réduction de la consommation des espaces agricoles. En effet, la politique ambitieuse de renouvellement urbain et d'optimisation des disponibilités foncière est très bénéfique pour la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La présente adaptation de la règle va logiquement se conjuguer avec les évolutions concomitantes des dispositions qui amènent tant à préciser l'objectif de composition dans le cadre urbain que l'enjeu d'en favoriser les règles relatives à la densification. Ainsi, l'articulation avec la notion précisée de séquence urbaine, de 1<sup>er</sup> front bâti, etc, se réalise de manière intégrée.

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

*Extraits des articles UA à UD 3 après modification – Précision sur la notion de séquence urbaine*

Principe :

Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées, il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs des constructions. Toutefois, **pour les seules constructions principales situées en front à rue, les règles ci-après s'appliquent. Les bâtiments de type extension ou dépendance des bâtiments principaux situés à l'arrière ne doivent pas être plus haute que les bâtiments situés en front à rue.**

*Extraits des articles UA et UB 3 après modification – Précision concernant les constructions de premier rang*

Les différentes adaptations sont portées dans les zones UA, UB, UC et en partie pour les zones UD.

Parmi celles-ci, il s'agit de permettre une surélévation d'un niveau pour les nouvelles constructions dans les communes du tripôle. Cette surélévation doit être conditionnée à la bonne intégration de l'opération dans le contexte urbain dans lequel elle s'inscrit. Cette condition d'insertion paysagère dans le tissu bâti de la séquence est érigée en règle qualitative.

La terminologie employée est la même entre deux règles afin d'assurer une visibilité optimale, ainsi que ce soit pour la surélévation d'un bâtiment existant ou la hauteur maximum d'une nouvelle construction, l'appréciation par rapport à l'environnement doit être similaire.

La notion de séquence urbaine, précisée, est privilégiée dans le cadre de l'appréciation de la règle.

Les dispositions diffèrent quelque peu dans leur rédaction entre les zones UA-UB et les zones UC-UD, néanmoins l'objectif poursuivi est le même.

Dans **les séquences urbaines mixtes** soit les secteurs bâtis présentant des hauteurs variables, la hauteur maximale des constructions nouvelles devra se situer dans la hauteur moyenne des constructions avoisinantes **sans pouvoir augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire de la séquence. Cette règle est conditionnée par l'intégration dans le tissu bâti de la séquence.**

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

*Extraits des articles UA 3 et UB 3 après modification*

Comme susmentionné, l'écriture initiale des dispositions des articles des zones UA-UB et UC-UD diffère légèrement, ce qui s'explique du fait des identités des zones concernées. En effet, les zones UA et UB sont exclusivement présentes sur la ville pôle de Berck-sur-Mer et reprennent respectivement le centre-ville/hyper-centre (UA) ainsi que les espaces balnéaires de Berck-Plage (UB).

Berck-sur-Mer représente la commune disposant de la densité de logement la plus importante. L'ouverture à la densification est en parfaite cohérence avec les objectifs du PADD pré évoqués et l'identité de ville pôle que représente la ville : densité élevée, volumes importants, concentration de commerces et services...

Les zones UC concernent les centres-villes des communes de Rang-du-Fliers et Verton, deux autres membres du triptyque composant les pôles urbains du secteur Sud Opalien. La zone UC, centre-ville est donc caractéristique d'un centre-ville urbain : densité plus élevée, mixité fonctionnelle élargie. Il est bienvenu de favoriser la densification mesurée de ces zones de centre-ville des communes composant le tripôle.

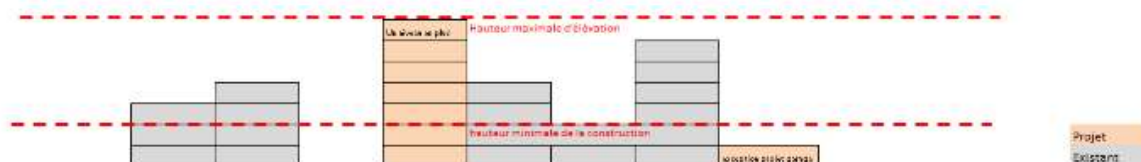
Enfin pour les zones UD, qui concernent en théorie toutes les communes du secteur Sud Opalien, l'importante nuance est faite de manière à ne concerner uniquement que le tripôle. Ainsi, l'objectif de densification verticale est uniquement concentré sur les pôles urbains de Berck-sur-Mer, Rang-du-Fliers et Verton, qui recensent la grande majorité de la population et doivent être conforter à ce titre comme mentionné au PADD. Le tissu urbain dans sa totalité est source d'opportunités de densification qu'il est nécessaire de valoriser pour marquer la distinction entre entités urbaines et entités rurales.

**Principe :** Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs des constructions. Toutefois :

Les constructions autorisées, devront tenir compte du bâti environnant **immédiat** afin de préserver la cohérence du secteur ou de la séquence urbaine existante.

**Dans les séquences mixtes**, les travaux de surélévation ou amélioration portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi **ou les nouvelles constructions** ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire par rapport **au bâti voisin immédiat aux bâtiments présents de la séquence**. Cette règle est conditionnée par l'intégration dans le tissu bâti de la séquence.

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



*Illustration simplifiée du cas d'une construction nouvelle située dans une séquence urbaine mixte : la construction nouvelle doit s'intégrer entre les hauteurs minimum **et maximum** et aller jusqu'à un étage au-dessus du plus haut niveau de la séquence en présence.*

Par exception, **dans les séquences homogènes (exemple : maisons jumelles)**, une hauteur supérieure **par rapport au bâti avoisinant immédiat** est admise pour les travaux d'isolation thermique portant sur les constructions existantes principales, et à condition qu'elle soit réalisée de manière concomitante avec les constructions voisines.

*Extrait de l'article UC 3 après modification*

L'écriture actuelle de l'article UC3 étant moins fluide que celle des autres articles, l'adaptation des dispositions permet aussi d'en améliorer la lisibilité. Il s'agit principalement de modifier la mise en page afin de faciliter la compréhension. Il est ainsi proposé de noter clairement que la surélévation d'un niveau est autorisée lorsque l'on se situe dans une séquence urbaine mixte (différences de hauteur) et que pour les séquences urbaines homogènes, seule la surélévation pour l'isolation thermique est autorisée sous condition que les travaux soient menés de manière concomitante avec la maison voisine (ex : maisons jumelles). Ainsi l'écriture permet de discerner les règles et les objectifs recherchés.

L'objectif général est conservé, aux adaptations près ajoutées en cohérence avec les autres zones, de ne pas porter atteinte à un ensemble bâti de composition commune.

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

(...)

### Hors des Espaces Proches du Rivage au sens de la loi Littoral

(...)

Principe : Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs des constructions. Toutefois :

Les constructions autorisées, devront tenir compte du bâti environnant **immédiat** afin de préserver la cohérence du secteur ou de la séquence urbaine existante.

**Dans les séquences mixtes**, les travaux de surélévation ou amélioration portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire par rapport **au bâti voisin immédiat aux bâtiments présents de la séquence**. La même règle s'applique aux nouvelles constructions (uniquement dans les secteurs pavillonnaires du tripôle).

La mise en œuvre des règles précitées est conditionnée par l'intégration dans le tissu bâti de la séquence.

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



Illustration simplifiée du cas d'une construction nouvelle située dans une séquence urbaine mixte : la construction nouvelle doit s'intégrer entre les hauteurs minimum **et maximum** et aller jusqu'à un étage au-dessus du plus haut niveau de la séquence en présence.

Par exception, dans les séquences homogènes (exemple : maisons jumelles), une hauteur supérieure est admise pour les travaux d'isolation thermique portant sur les constructions existantes principales, et à condition qu'elle soit réalisée de manière concomitante avec les constructions voisines.

La hauteur des annexes aux constructions principales à destination Habitation est fixée à 3.5m au faîte maximal.

(...)

Extrait de l'article UD 3 après modification

En zone UD, l'adaptation de la disposition se réalise pour les secteurs situés « Hors des Espaces Proches du Rivage au sens de la loi Littoral », afin de ne pas générer d'extension d'urbanisation potentiellement importante dans cette zone délimitée des communes littorales. En effet, l'article L121-13 du code de l'urbanisme décrit l'extension de l'urbanisation comme limitée afin de préserver le paysage urbain en front de mer et mesurer la pression foncière sur les littoraux, lesquels peuvent générer toute sorte d'effets. Le document d'urbanisme infra-communautaire détermine déjà une hauteur maximale en termes de niveau, respectant celle qui était fixée au SCoT désormais annulé par le jugement du tribunal administratif sur ce même volet des espaces proches du rivage. Néanmoins, l'aspect contesté des espaces proches du rivage portait davantage sur la superficie en m<sup>2</sup> de développement fixé sur le littoral du territoire du SCoT, laquelle n'était pas justifiée, et non sur les volumes qui

n'ont pas été contestés par les personnes publiques associées lors des différentes consultations intervenues durant la procédure d'élaboration.

Ainsi, la modification du règlement UD ne porte seulement que sur les secteurs hors espaces proches du rivage, afin de s'assurer de prendre en compte la loi Littoral. Cette adaptation veille en outre à prioriser la densification des communes du tripôle en précisant spécifiquement le fait que la règle relative aux constructions nouvelles (un niveau supplémentaire) s'applique uniquement dans les secteurs pavillonnaires du tripôle

Ces points étant faits, les adaptations suivent la même idée de pour les zones UA, UB et UC, à savoir inciter à densifier le tripôle en jouant sur les volumes (verticalité), particulièrement en séquence urbaine mixte.

L'extension contrôlée de la règle de densification offre ainsi la possibilité d'optimiser le tissu urbain et valoriser le tripôle en tant qu'aire de vie urbaine à renforcer prioritairement : commerces et services, transports en commun, mobilité et axes structurants, densité de logement, emploi... Cette adaptation des règles de volumétrie s'inscrit en parfaite cohérence avec les objectifs du droit de l'urbanisme, lesquels sont notamment :

- La lutte contre l'étalement urbain et la lutte contre l'artificialisation des sols
- L'optimisation de la densité des espaces urbanisés
- La diversité des fonctions urbaines en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée
- La qualité urbaine
- La prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique

Une adaptation à l'article 3 des zones UA à UD est faite relativement aux garages. En effet, une disposition vient compléter le sous article concernant les hauteurs afin d'apporter de la souplesse.

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

*Extraits des articles UA 3 à UD 3 après modification*

Dans le cas des garages qui seraient édifiés dans le prolongement du bâtiment principal situé en front à rue, il est admis que ceux-ci puissent être implanté en deçà de la hauteur minimale de la séquence urbaine en présence. La règle est soumise à la condition de la bonne intégration dudit bâti dans la séquence urbaine en présence. La volonté est de couvrir ces garages qui semblent oubliés et doivent de facto, dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, se situer dans la moyenne des constructions existantes avec l'obligation de respecter la hauteur la plus basse. Cette exception permet ainsi d'apporter de la cohérence quant à l'usage du bâti en question, mais permettra aussi de conserver une variété de hauteur.

Dans certains cas de figures, notamment en présence de bâtis environnants à plusieurs niveaux, cette règle ne permet pas d'implanter un garage uniquement en rez-de-chaussée.

La condition de la bonne intégration dans la séquence urbaine permet d'apporter une mesure « garde-fou » aux projets qui pourraient être en rupture avec le cadre de vie en présence.

### 3) Les secteurs de renouvellement urbain

Le document d'urbanisme en vigueur prévoit des secteurs de renouvellement urbain, il s'agit de zones urbaines indicées « r » au plan de zonage, assortis de dispositions spécifiques. Elles correspondent aux zones de renouvellement urbain dans le centre-ville de Berck, des prescriptions particulières relatives à la hauteur sont imposées (immeubles collectifs R+2 à R+4). La volonté traduite est d'optimiser le potentiel foncier en renouvellement urbain à des fins de densification.

Partant de ce constat, les secteurs de renouvellement urbain en zone UD, par exemple, ne peuvent pas être soumis aux mêmes règles de hauteur que les autres secteurs car ils ne s'inscrivent pas dans des séquences urbaines.

**En secteur UDr** : il est imposé une hauteur minimale de deux niveaux sur rez de chaussée (R+2) et maximale de quatre niveaux sur rez-de-chaussée (R+4), pour les immeubles collectifs.

Extrait : article 3.1 de la zone UD, relatif au sous-secteur classé UDr en îlot



Sous-secteur classé UDr en îlot

Passage de UDr à UD

Le problème rencontré est que cette règle propre aux sous-secteurs indicés « r » rendra obligatoire des modifications de plan de zonage à l'occasion de projets de mutation. Dans un contexte trop aléatoire, fermant toute porte aux opportunités, la volonté est d'assouplir cette spécificité pour ne pas rendre obligatoire un indice « r » et a fortiori une procédure d'évolution automatisée du document d'urbanisme à chaque projet de mutation.

Afin de conserver l'esprit de la disposition, la nouvelle règle envisagée cible les secteurs du tripôle, en cohérence avec le PADD « Conforter le tripôle dans l'accueil de population ».

Cette modification génère de facto la suppression du sous-secteur « r » devenu inutile, pour l'ajout en contrepartie d'une exception pour les communes du tripôle dans les zones UA, UB, UC et UD.

En outre, cette adaptation du règlement écrit, conjugué avec les autres pièces réglementaires, s'inscrit dans la pleine continuité de l'objectif poursuivi d'encourager la densification des zones urbaines sur les communes du tripôle.

Pièces modifiées : règlement écrit UA, UB, UC, UD, règlement graphique et OAP (vu plus après)

### Article 3 – Volumétrie et Implantation des constructions

(...)

#### 2- Hauteur des constructions

(...)

##### Exception pour les communes du tripôle :

Une hauteur supérieure à celle mentionnée ci-dessus est autorisée pour les immeubles collectifs de tout type de destination (mixte ou non), la hauteur ne pouvant toutefois pas excéder le R+4.

Une modulation des volumes peut être demandée afin de préserver la diversité de hauteur (jeu de volumes) constitutive de la composition urbaine communale, et pour rechercher l'intégration du projet dans la séquence urbaine.

*Exemple : extrait de l'article 3 après modification*

Afin de favoriser la densification de la trame urbaine, objectif majeur de la stratégie d'aménagement national et local, le règlement prévoit la possibilité de déroger aux règles pour les collectifs dans les 3 communes du tripôle, avec la possibilité d'aller jusqu'au R+4. L'insertion urbaine de grosses opérations de collectifs qui sont souvent sur de grandes parcelles peuvent très bien s'insérer dans la trame urbaine. Tenant compte de la composition de la ville centre, très diversifiée par la hauteur et l'architecture, l'insertion de bâtiments plus hauts que la moyenne peut s'entendre en fonction de la surface de la parcelle en renouvellement et dans l'objectif de densifier. Des jeux de volumes peuvent apporter un atout au cadre de vie urbain et à la perception horizontale, un épannelage est ainsi fortement conseillé afin de jouer sur les hauteurs. Ces jeux de volumes ne sont pas imposés obligatoirement, ils permettent d'harmoniser le cadre préexistant.

### C) L'adaptation des règles d'implantation

En complément des règles de hauteur, les adaptations apportées aux dispositions concernant l'implantation ont pour objectif d'harmoniser le tissu urbain et de favoriser une densification cohérente et mesurée. L'architecture du PLUi aborde de même les règles d'implantation des constructions en fonction du type de séquence en présence (homogène ou mixte) afin de s'insérer dans le tissu bâti existant.

#### 1) Constructions en second rideau dans les zones urbaines

Un ajustement des dispositions réglementaires est proposé afin d'apporter un contexte minimal aux constructions situées au-delà du premier front bâti dans les zones urbaines UA, UB, UC et UD.

Poursuivant l'objectif de favoriser la densification des zones urbanisées, le règlement demeure souple au regard des règles d'implantation par rapport à la voie, aux limites séparatives et de fond de parcelles. L'enjeu de cette adaptation est de faciliter, sinon encourager, les opérations en second rang et au-delà.

Le règlement actuel permet d'édifier des constructions en respectant une marge de retrait très limitée en limite séparative, eu égard à une quasi absence de règle pour le second rang. Cet exemple exposé est générateur de nuisances pour les voisins. Le règlement du PLUi n'a donc pas forcément considéré sérieusement le second rang et surtout la densification, laquelle apparaît dorénavant comme inévitable et comme une composante mathématique de l'aménagement du territoire.

L'objectif est donc d'exploiter la totalité des dispositions relatives à la volumétrie, hauteur et implantation, afin de permettre une densification accrue du tissu urbain. Cette démarche pourra encourager les divisions parcellaires, améliorer la lisibilité des règles, s'appuyer sur le contexte existant via la notion de séquence urbaine notamment.

La mention a été mise en œuvre au niveau des grands principes des différentes règles (vis-à-vis de la voie, des limites séparatives et fond de parcelle).

Tant l'absence de règle peut se comprendre pour l'implantation par rapport à la voie, tant elle est difficilement compréhensible pour les limites séparatives. Il convient donc de revoir l'écriture et réintroduire la disposition au sein de chaque partie si nécessaire, tout en ajoutant une réglementation par rapport aux limites séparatives.

Les adaptations proposées au document d'urbanisme sont les suivantes :

- Pour l'implantation par rapport à la voie : insérer la dérogation au niveau des zones UA, UB, UC et UD.
- Pour l'implantation vis-à-vis des limites séparatives, il est proposé :
  - Zones UA et UB : préciser que les projets devront se conformer aux règles des séquences urbaines mixtes (soit au niveau de la limite séparative ou à 3 m de cette dernière) ;
  - Zones UC et UD : introduire une exception permettant de s'implanter sur les limites ou à 3 m au-delà de la bande de 20m.

En introduction de l'article 3.2 des zones UA, UB, UC et UD, relatif aux implantations des constructions, le règlement du PLUi opposable reprend exactement la même disposition dispensant de règle les terrains enclavés ou situés en 2<sup>e</sup> front bâti.

La modification proposée est de supprimer cette disposition des règles introductives, ce qui permettra ensuite d'apporter quelques précisions relativement auxdites règles d'implantation.

L'implantation des constructions autorisées tiendra compte de l'organisation des secteurs bâtis environnants. Il sera recherché une homogénéité et une cohérence dans l'organisation des constructions, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

~~Pour les terrains enclavés ou situés au-delà du 1<sup>er</sup> front bâti (dans le cadre de projet de densification de fonds de parcelle), il n'est pas fixé de règle.~~

*Extrait de l'article 3.2. après modification pour les zones UA, UB, UC et UD*

La suppression de la disposition générale introductive dispensant les terrains enclavés ou situés en 2<sup>e</sup> front bâti de toute règle d'implantation a pour conséquence la nécessaire précision des règles vis-à-vis des différentes limites (voies, limites séparatives).

Le règlement actuel des zones UA à UD, pour ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies, ne prévoit aucunement l'hypothèse du terrain enclavé ni du 2<sup>e</sup> front bâti. C'est pourquoi la règle introductive est quasiment reprise pour être intégrée au paragraphe en question. Il n'y a en effet pas lieu de fixer de règle pour les terrains enclavés ou situés au-delà du 1<sup>er</sup> front bâti concernant les règles d'implantation vis-à-vis des voies, emprises publiques et voies privées. Ces terrains sortent en effet du cadre théorique, la configuration des parcelles et des accès peut être infinie, il n'y a alors pas lieu de fixer de règle au risque de figer un espace constructible. L'objectif est de garantir la densification de la trame urbaine.

### **1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer**

Précisions :

- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- Les gardes corps et balcons en saillie sur le domaine public ne doivent en aucun cas gêner la circulation.
- **Pour les terrains enclavés ou situés au-delà du 1<sup>er</sup> front bâti (dans le cadre de projet de densification de fonds de parcelle), il n'est pas fixé de règle.**

*Exemple : extrait de l'article 3.2.1 après modification pour les zones UA, UB*

### **- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer**

Précisions :

- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- **Pour les terrains enclavés ou situés au-delà du 1<sup>er</sup> front bâti (dans le cadre de projet de densification de fonds de parcelle), il n'est pas fixé de règle.**

*Exemple : extrait de l'article 3.2.1 après modification pour les zones UC, UD*

## 2) Implantation par rapport aux limites séparatives

En cohérence avec l'adaptation des dispositions relatives aux constructions en second rideau, ci avant énoncées, les zones UC et UD sont complétées dans la partie relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Le principe est que la construction doit s'implanter soit en limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement. **Par exception, pour les terrains enclavés ou situés au-delà du 1<sup>er</sup> front bâti (dans le cadre de projet de densification de fonds de parcelle), les constructions des bâtiments peuvent s'implanter au-delà de la bande des 20m. Ils peuvent s'implanter soit sur la limite, soit avec un prospect de minimum de 3m.**

*Exemple : extrait de l'article 3.2.2 après modification pour les zones UC*

En effet, pour se garantir d'éventuelles incohérences, une exception est proposée en tant que complément pour régir l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : sur les limites ou avec une marge d'isolement minimale de 3 m.

De cette manière, une garantie d'insertion paysagère et de qualité de cadre de vie urbain est apportée là où un vide existe avec le règlement présent. La disposition proposée offre toutefois une grande latitude pour densifier les terrains enclavés ou au-delà du 1<sup>er</sup> front bâti, ce qui est l'objectif recherché.

Dans le règlement écrit du secteur UC, une modification a également été apportée à l'illustration simplifiée concernant l'implantation des constructions nouvelles, annexes et extension de l'existant vis-à-vis des limites séparatives afin de corriger une erreur matérielle qui rendait l'illustration non conforme à la règle. En effet, le schéma précédant indiquait qu'il était possible d'implanter une construction le long des limites séparatives au-delà de la bande des 20 m si la hauteur des bâtiments n'excède pas 4,5 m. Or la règle dispose que la hauteur maximale à respecter pour pouvoir s'implanter de la sorte est de 3,5 m. Le schéma a donc été corrigé pour indiquer 3,5 m au lieu de 4,5 m.

## 3) Implantation à l'angle des voies

L'implantation des constructions à l'angle des voies est peu intégrée au règlement du document d'urbanisme en vigueur. Seul le règlement de la zone UD, zone présente sur l'ensemble des communes du territoire, intègre cette spécificité. Ainsi, les zones UA, UB et UC ne prévoient aucunement le cas de figure en présence. Pour des évidentes raisons de sécurité (visibilité, sécurité routière) mais aussi d'organisation urbaine dans une moindre mesure, il est estimé nécessaire d'attribuer des règles de retrait aux constructions situées à l'angle de deux voies pour l'ensemble des zones urbaines mixtes à vocation d'habitat (UA, UB, UC et UD), et d'adapter la disposition de manière non significative.

La règle proposée pour l'implantation de la construction offre 2 possibilités, de manière à ne pas contraindre le pétitionnaire dans le contexte architectural. La disposition est nouvelle pour les zones UA, UB et UC, elle s'ajoute donc comme sous paragraphe à part, bien dissocié, de manière à comprendre parfaitement la règle.

### C- Le cas des constructions nouvelles situées à l'angle de 2 voies

Dans le cas de la construction nouvelle située à l'angle de 2 voies, la construction peut s'implanter sur les limites séparatives à condition de ne pas gêner la visibilité en cassant l'angle ; soit s'implanter avec un recul de 3 mètres par rapport aux 2 voies.

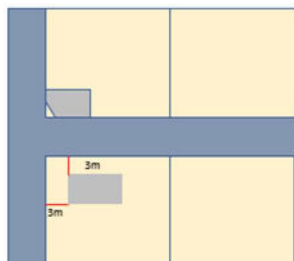


Illustration simplifiée d'implantation des constructions à l'angle de 2 voies

Exemple : extrait de l'article 3.2.2 après modification pour les zones UA, UB et UC

Le règlement applicable de la zone UD prévoit déjà une disposition relative aux constructions nouvelles situées à l'angle de 2 voies. Afin d'harmoniser l'écriture pour l'ensemble des zones et pour proposer en outre une disposition plus compréhensible, la disposition proposée pour les zones UA à UC est aussi reprise en UD. Celle-ci est intégrée au corps de l'article qui se découpe en principe – exception, ladite règle étant intégrée dans les exceptions.

**Par principe, toute** construction nouvelle est librement implantée. Il devra toutefois être pris en compte le cadre bâti environnant immédiat afin d'assurer une insertion de manière harmonieuse.

#### Exception :

- Dans les secteurs bâtis où les constructions présentent une implantation identique, la construction nouvelle devra être réalisée dans le prolongement des constructions voisines existantes **de la séquence**. Les alignements actuels de fait, caractéristiques de l'urbanisme local seront, dans tous les cas possibles, conservés.
- Ainsi les travaux d'extension et d'annexes portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi **dans les séquences homogènes**, ne peuvent avoir pour effet de réduire la marge de recul de la construction par rapport aux emprises publiques. L'objet est de préserver la continuité et l'homogénéité du cadre bâti existant. Une dérogation est admise dans le cadre de travaux d'isolation extérieure
- Dans le cas de la construction nouvelle située à l'angle de 2 voies, **la construction peut s'implanter sur les limites séparatives à condition de ne pas gêner la visibilité en cassant l'angle ; soit s'implanter avec un recul de 3 mètres par rapport aux 2 voies.**

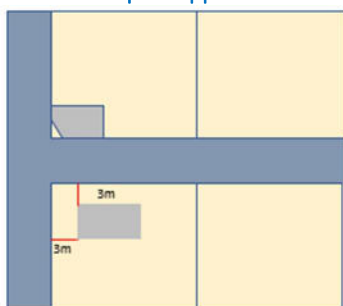


Illustration simplifiée d'implantation des constructions à l'angle de 2 voies

Exemple : extrait de l'article 3.2.2 après modification pour la zone UD

#### 4) Implantation des annexes par rapport à la voie

Le règlement du document d'urbanisme en vigueur prévoit déjà une disposition applicable à l'implantation des extensions dans les séquences urbaines homogènes. L'objectif de la règle est de maintenir une continuité dans l'organisation du bâti, une harmonie dans l'alignement des façades et donc dans le cadre de vie urbain.

Cette règle omet le cas des annexes, lesquelles ont tout à fait leur place dans cette disposition eu égard à l'objectif poursuivi.

Une modification de la règle d'implantation est proposée pour compléter cet aspect de la disposition, l'enjeu étant d'améliorer la règle.

- Dans **les séquences urbaines homogènes**, soit les secteurs bâtis où les constructions présentent un retrait identique, la construction nouvelle devra être réalisée dans le prolongement des constructions voisines existantes.

Les travaux d'extension **ou d'annexes** portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne peuvent avoir pour effet de réduire la marge de recul de la construction par rapport aux emprises publiques. L'objet est de préserver la continuité et la cohérence du cadre bâti existant.

*Exemple : extrait de l'article 3.2.1. après modification pour les zones UA, UB*

Dans le cadre de cette légère modification réglementaire, une mise en cohérence est faite avec les dispositions similaires de la zone UD, présente sur l'ensemble des 10 communes du territoire, dont l'écriture diffère.

La mise en cohérence proposée s'effectue par une légère réorganisation du paragraphe permettant d'améliorer la lisibilité des règles et donc leur compréhension par ordre d'application : principes et exceptions.

**Par principe, toute** construction nouvelle est librement implantée. Il devra toutefois être pris en compte le cadre bâti environnant immédiat afin d'assurer une insertion de manière harmonieuse.

##### **Exception :**

- Dans les secteurs bâtis où les constructions présentent une implantation identique, la construction nouvelle devra être réalisée dans le prolongement des constructions voisines existantes **de la séquence**. Les alignements actuels de fait, caractéristiques de l'urbanisme local seront, dans tous les cas possibles, conservés.
- Ainsi les travaux d'extension **et d'annexes** portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi **dans les séquences homogènes**, ne peuvent avoir pour effet de réduire la marge de recul de la construction par rapport aux emprises publiques. L'objet est de préserver la continuité et l'homogénéité du cadre bâti existant. Une dérogation est admise dans le cadre de travaux d'isolation extérieure

(...)

*Exemple : extrait de l'article 3.2.1. après modification pour la zone UD*

#### 5) Mise en cohérence avec la notion de séquence urbaine

Les dispositions concernées par les modifications susmentionnées sont logiquement mises en concordance. En l'espèce il s'agit d'un ajustement de la terminologie commune, permettant la prise en compte du contexte bâti.

Les règles sont mises en cohérence quant à la notion de séquence urbaine privilégiée, laquelle a été redéfinie. Cette évolution est à prendre en compte pour les séquences urbaines mixtes.

Pièce modifiée : règlement écrit UA et UB

Dans les **séquences urbaines mixtes** soit les secteurs bâtis où les constructions et extensions présentent un retrait variable, la construction nouvelle devra s'implanter avec un retrait situé dans les moyennes **vis-à-vis de ceux des constructions voisines immédiates des habitations environnantes de la séquence urbaine en présence**.  
L'objet est de conserver une unité du bâti au travers des diversités d'alignements de fait caractéristiques du cadre bâti existant.

*Exemple : extrait de l'article UA 3.2.1.A. après modification*

## **2- Implantation par rapport aux limites séparatives**

Le principe est que la construction doit s'implanter soit en limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement minimale de 3m minimum sur toute la longueur des limites séparatives.

Par exception, une réduction de la marge d'isolement en deçà de 3m est admise pour les travaux d'isolation thermique portant sur les constructions existantes.

**Pour les terrains enclavés ou situés au-delà du 1<sup>er</sup> front bâti (dans le cadre de projet de densification de fonds de parcelle), les projets devront se conformer aux règles des séquences urbaines mixtes.**

**A. Pour les Habitations, Commerces et activités de services autorisés et Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire autorisée**

Dans les **séquences urbaines homogènes**, [...]

Dans les **séquences urbaines mixtes**, [...]

Pour les constructions annexes [...]

*Exemple : extrait de l'article 3.2.2 après modification pour la zone UA*

## **II. Les modifications relatives aux emplacements réservés**

La procédure de modification de droit commun du PLUi du secteur Sud Opalien intègre des évolutions concernant les emplacements réservés sur plusieurs communes. Comme en dispose l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut notamment instituer :

« 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

(...)

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Afin d'être acceptables, les emplacements réservés doivent répondre à l'un des objets précités. Le bénéficiaire d'un emplacement réservé doit disposer de la capacité d'exproprier, l'objet pour lequel le terrain est réservé doit avoir une fonction collective/intérêt général.

Les modifications concernent soit des emplacements réservés existants, soit la création de nouveaux emplacements réservés ; c'est en définitive le plan de zonage qui est ajusté.

## A) Conchil-le-Temple

### 1- La réintégration des anciens emplacements réservés

Le PLU de Conchil-le-Temple avait mis en place 14 emplacements réservés. Lors de l'élaboration du PLUi, ceux-ci n'avaient pas été intégrés. Certains emplacements ne sont désormais plus d'actualité notamment lorsqu'ils ne font plus l'objet de projets, qu'ils ont déjà été obtenus par la commune ou qu'ils ne relèvent plus de la compétence de cette dernière. Quatre emplacements demeurent cependant indispensables à la bonne organisation et à l'aménagement du territoire de la commune, particulièrement en matière de circulation, d'accessibilité et de sécurité routière et auraient donc dû être intégrés au plan de zonage de Conchil-le-Temple. L'objectif répond à l'accessibilité routière du territoire, ainsi qu'au cadre de vie auquel les aménagements participent (sécurisation, embellissement).

Les emplacements réservés (ER) existants au sein du PLU communal non repris dans le PLUi qu'il est proposé de réintégrer dans le cadre de cette modification sont les suivants :

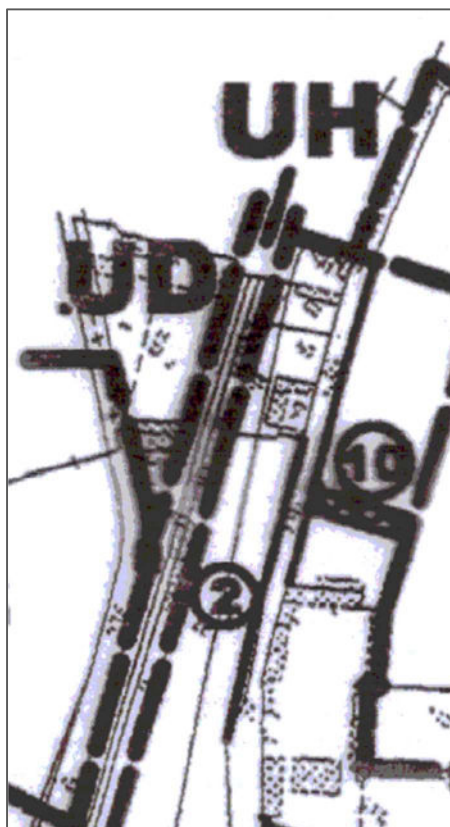
<b>ER 67</b> <b>(ex n°2)</b>	Elargissement de la voirie rue du Château Blanc, au bénéfice de la commune	Emprise finale : 512 m <sup>2</sup>
<b>ER 68</b> <b>(ex n°3)</b>	Elargissement de la voirie rue Fier du Ciel, au bénéfice de la commune	Emprise finale : 965 m <sup>2</sup>
<b>ER 69</b> <b>(ex n°6)</b>	Elargissement de la voirie rue de Tigny, au bénéfice de la commune	Emprise finale : 443 m <sup>2</sup>
<b>ER 70</b> <b>(ex n°9)</b>	Elargissement de la voirie rue de l'Authie, au bénéfice de la commune	Emprise finale : 2 272 m <sup>2</sup>

Il est à noter que les emplacements ont été légèrement modifiés par rapport aux ER originalement présents dans le PLU de Conchil-le-Temple et ce pour deux motifs. D'un côté, les emplacements réservés étaient, dans le précédent document, linéaires et non surfaciques. L'ancien document d'urbanisme de la commune laissait donc l'emprise et la largeur de l'emplacement réservé à l'appréciation de la collectivité au moment d'exercer son droit d'acquisition. Il est proposé ici de transformer les emplacements linéaires en emplacements surfaciques. De l'autre, il est nécessaire de souligner que certaines portions des anciens emplacements réservés ont d'ores et déjà été acquises par la commune de sorte qu'il n'était plus nécessaire de les intégrer aux emplacements réservés réintroduits au sein du PLUi ex CCOS dans le cadre de cette modification.

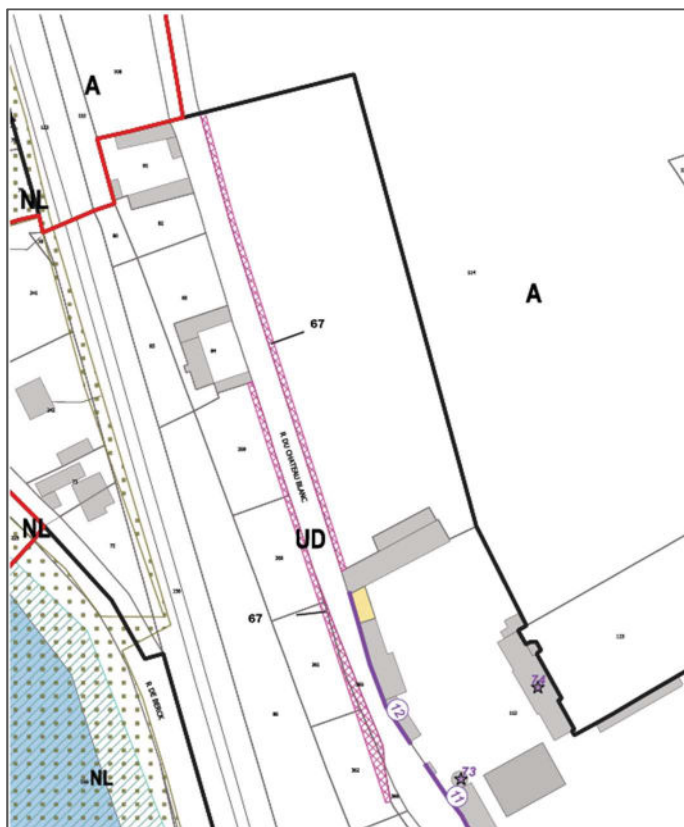
Il y a lieu de préciser que le bénéficiaire des emplacements réservés repris ci-dessus est la commune de Conchil-le-Temple.

Pièces modifiées : Règlement graphique

*Elargissement de la voirie rue du Château Blanc, au bénéfice de la commune*

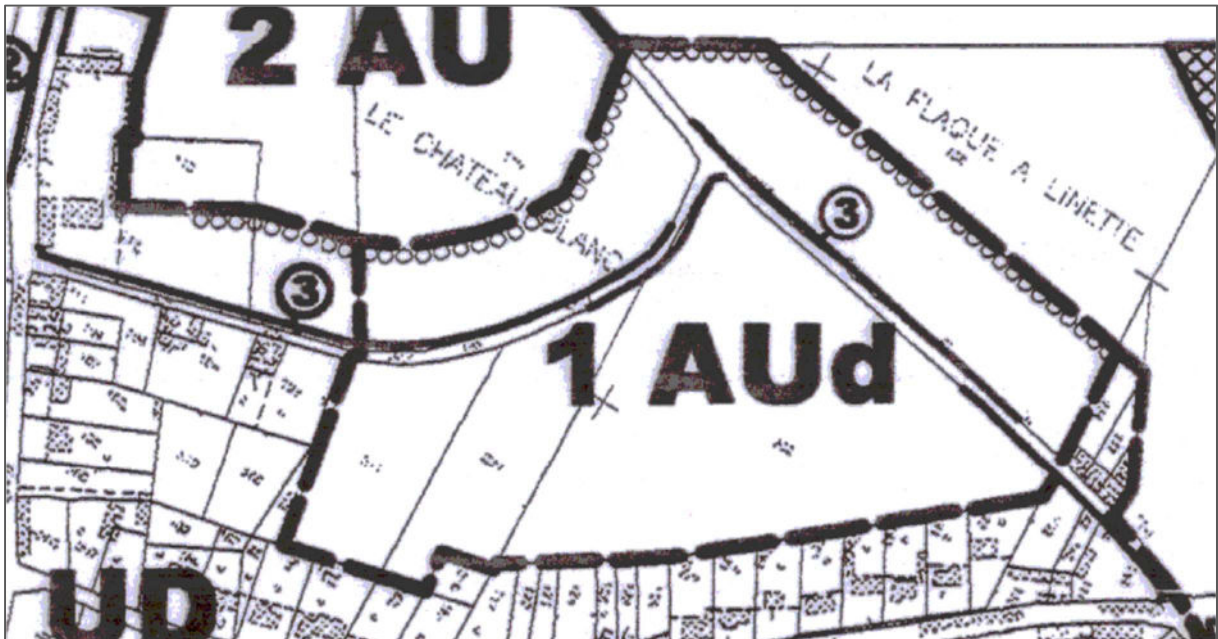


Emplacement de l'ancien PLU communal

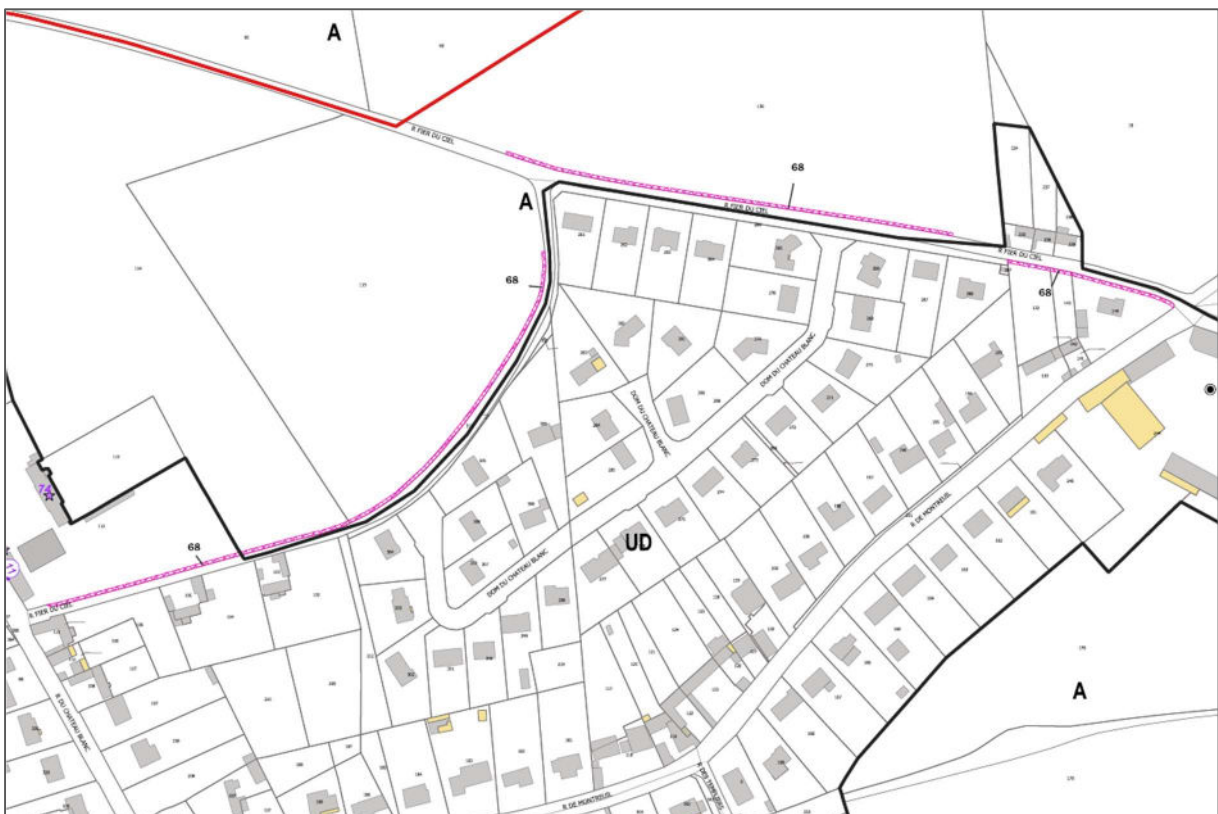


Reprise de l'emplacement réservé dans le règlement graphique

*Elargissement de la voirie rue Fier du Ciel, au bénéfice de la commune*



Emplacement de l'ancien PLU communal



Reprise de l'emplacement réservé dans le règlement graphique

*Elargissement de la voirie rue de Tigny, au bénéfice de la commune*



Emplacement de l'ancien PLU

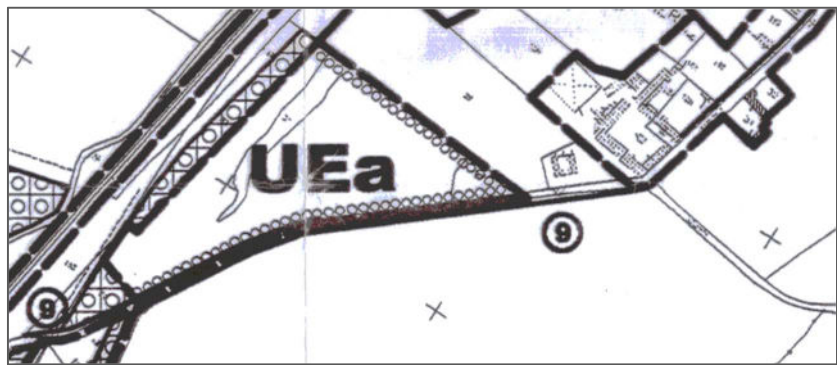


Reprise de l'emplacement réservé dans le règlement graphique

*Elargissement de la voirie rue de l'Authie, au bénéfice de la commune*



Emplacement de l'ancien PLU communal



Reprise de l'emplacement réservé dans le règlement graphique

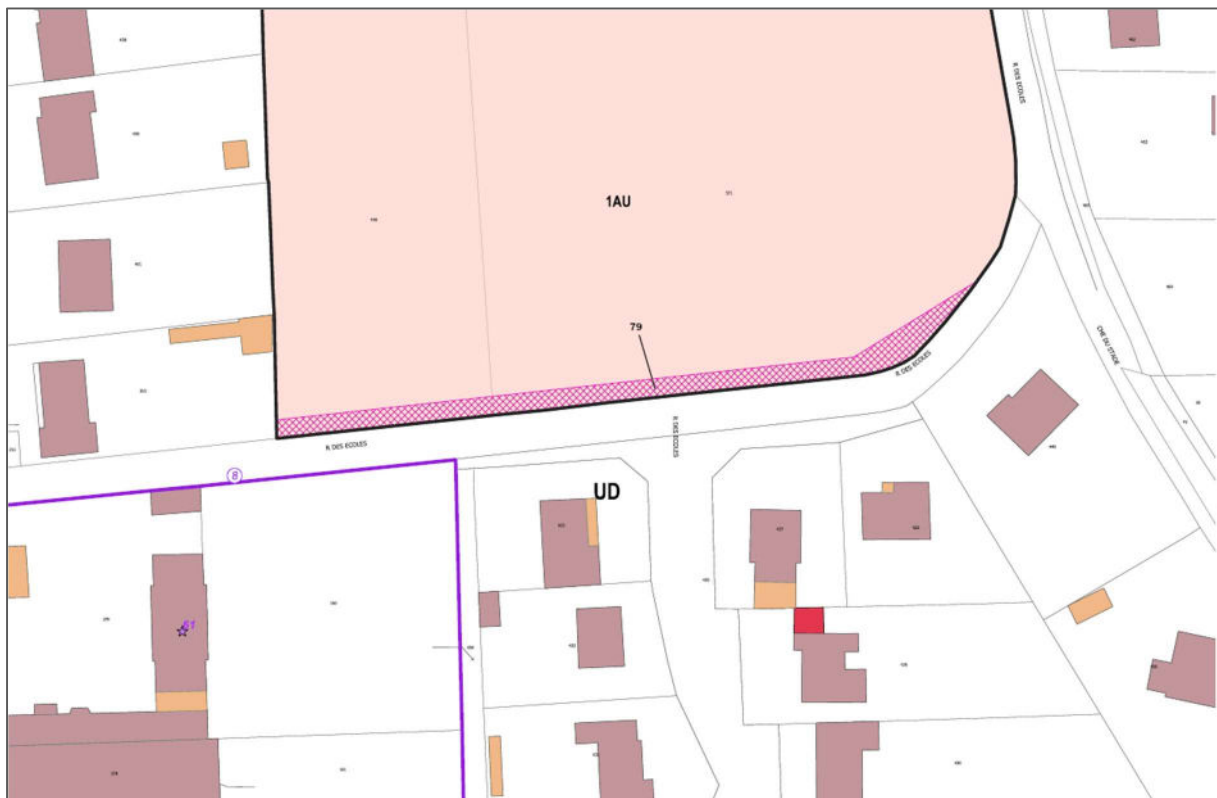
## 2- Création d'un emplacement réservé

### ***Emplacement réservé Rue des Ecoles***

Dans l'optique de sécuriser les déplacements piétons aux abords de la zone d'urbanisation future, le projet est de créer un trottoir de 1,80m de large sur le linéaire de la zone d'aménagement future, rue des Ecoles. Cet aménagement nécessaire doit permettre de procéder à un élargissement de la voirie pour y implanter un trottoir, là où actuellement il n'en existe pas, ce qui expose les piétons, ainsi que les conducteurs, à des dangers.

Un élargissement de la voirie est envisagé au profit de la commune.

<b>ER 71</b>	Emprise : 400 m <sup>2</sup>	Elargissement de la rue des écoles pour mise à 8 m et création d'un trottoir pour sécurisation des piétons, largeur 1,80 m
--------------	---------------------------------	--



Règlement graphique modifié : création de l'emplacement réservé

### Emplacement réservé Liaison douce

Dans l'optique de mailler la commune de Conchil-le-Temple d'espaces dédiés aux liaisons douces, il est proposé de créer un emplacement réservé permettant de joindre la rue de la Mairie et la rue de la Gare. L'emplacement présente une largeur de 4 m sur l'ensemble de la longueur.

Cet emplacement est envisagé au profit de la commune.

ER 72	Emprise : 2 408 m <sup>2</sup>	Création et renforcement du maillage doux pour assurer la jonction entre la rue de la Mairie et la rue de la Gare, largeur 4m
-------	-----------------------------------	---



Règlement graphique modifié : création de l'emplacement réservé

## B) Rang-du-Fliers

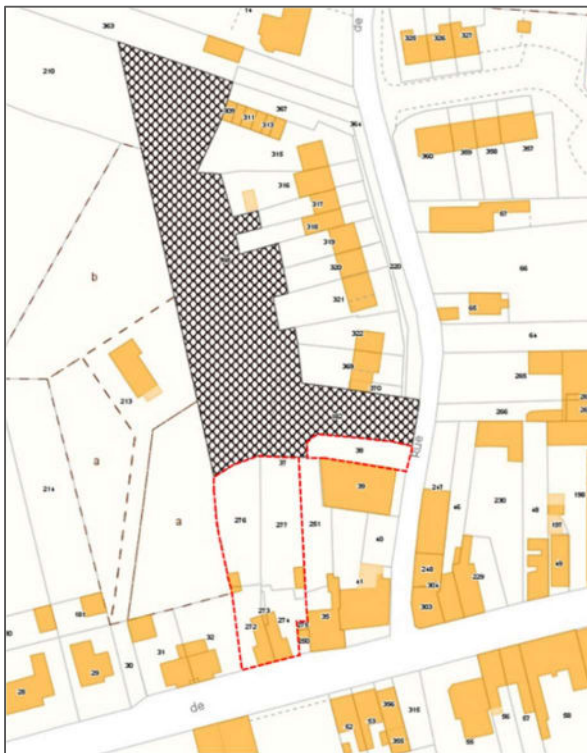
### 1- Extension d'un emplacement réservé

La procédure de modification de droit commun du PLUi prévoit l'extension d'un emplacement réservé sur la commune de Rang-du-Fliers en prévision de la réalisation d'équipements d'utilité publique.

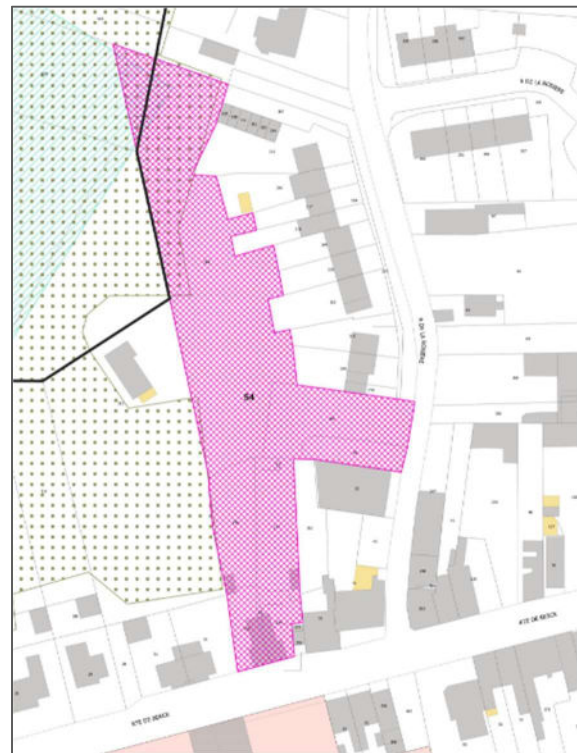
Il s'organise autour de la parcelle AV 368. L'objectif est de désenclaver cette dernière par la création de voies d'accès et d'un parc de stationnement au bénéfice de la commune. L'ER n°54 déjà existant est prévu pour un parking de délestage pour les riverains. Son extension sur les terrains joutant la parcelle AV 368 vient renforcer la volonté communale et confirme le besoin de stationnement auquel la commune souhaite répondre.

Une fois étendu, l'emplacement réservé reprendrait les parcelles AV 37, 38, 182, 250, 272 à 277 et 368 (cf ci-dessous). De cette manière, la commune pourra mettre en œuvre une voirie d'accès et créer une poche de stationnement.

<b>ER 54</b>	Superficie : 4 841 m <sup>2</sup>	Voies d'accès et parc de stationnement
--------------	--------------------------------------	--



Emplacement actuel et objectif d'extension



Emplacement réservé après extension

## 2- Modification d'emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés sont ajustés afin d'adapter les objets de ceux-ci à l'évolution du contexte. Il s'agit notamment de :

- La modification ou la suppression des emplacements réservés ayant pour objet « Chemins pour le curage des fossés »

Le droit prévoit une servitude de passage obligeant les propriétaires à donner accès à leur terrain, sur demande, afin de permettre l'entretien des fossés et berges. Certaines communes font le choix d'acheter l'intégralité ou des portions de parcelles afin de rendre cet entretien plus aisé (absence de clôtures et de haies). Une telle démarche passe par exemple par l'identification d'emplacements réservés.

La commune de Rang-du-Fliers a mis en place cette méthodologie fondée sur l'acquisition des berges et abords de fossés via des emplacements réservés lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme communal en 2013, méthodologie reprise dans les versions ultérieures du document avant d'être intégrée au sein du PLUi de l'ex CCOS. Ainsi le règlement graphique de Rang-du-Fliers compte 11 emplacements réservés ayant pour objet la création de chemins pour le curage des fossés.

Numéro	commune	Superficie en m <sup>2</sup>	Objet	Bénéfice
21	Rang-du-Fliers	334	Elargissements divers (mise à 8 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
22	Rang-du-Fliers	196	Elargissements divers (mise à 8 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
23	Rang-du-Fliers	273	Elargissements divers (mise à 12 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
24	Rang-du-Fliers	57	Elargissements divers (mise à 8 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
25	Rang-du-Fliers	410	Elargissements divers (mise à 12 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
26	Rang-du-Fliers	395	Elargissements divers (mise à 12 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
27	Rang-du-Fliers	265	Elargissements divers (mise à 12 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
28	Rang-du-Fliers	398	Liaison groupe scolaire - complexe sportif	Rang-du-Fliers
29	Rang-du-Fliers	14	Elargissements divers	Rang-du-Fliers
30	Rang-du-Fliers	268	Elargissements divers (mise à 8 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
31	Rang-du-Fliers	210	Accès à la zone de tamponnement	Rang-du-Fliers
32	Rang-du-Fliers	2077	Elargissements divers	Rang-du-Fliers
33	Rang-du-Fliers	120	Elargissements divers (mise à 8 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
34	Rang-du-Fliers	382	Elargissements divers (mise à 8 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
35	Rang-du-Fliers	154	Elargissements divers (mise à 12 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
36	Rang-du-Fliers	407	Chemins pour le curage des fossés	Rang-du-Fliers
37	Rang-du-Fliers	1481	Elargissements divers (mise à 12 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
38	Rang-du-Fliers	235	Voirie d'accès à la zone 1AU	Rang-du-Fliers
39	Rang-du-Fliers	145	Elargissements divers (mise à 8 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
40	Rang-du-Fliers	1402	Chemins pour le curage des fossés	Rang-du-Fliers
41	Rang-du-Fliers	160	Elargissements divers (mise à 8 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
42	Rang-du-Fliers	241	Elargissements divers (mise à 8 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
43	Rang-du-Fliers	110	Elargissements divers (mise à 8 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
44	Rang-du-Fliers	872	Elargissements divers (mise à 12 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
45	Rang-du-Fliers	1312	Elargissements divers	Rang-du-Fliers
46	Rang-du-Fliers	85	Elargissements divers (mise à 8 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
47	Rang-du-Fliers	518	Chemins pour le curage des fossés	Rang-du-Fliers
48	Rang-du-Fliers	1552	Chemins pour le curage des fossés	Rang-du-Fliers
49	Rang-du-Fliers	329	Chemins pour le curage des fossés	Rang-du-Fliers
50	Rang-du-Fliers	405	Chemins pour le curage des fossés	Rang-du-Fliers
51	Rang-du-Fliers	402	Chemins pour le curage des fossés	Rang-du-Fliers
52	Rang-du-Fliers	510	Chemins pour le curage des fossés	Rang-du-Fliers
53	Rang-du-Fliers	669	Voirie d'accès à la zone 1AU	Rang-du-Fliers
54	Rang-du-Fliers	3430	Parking de délestage pour riverains	Rang-du-Fliers
55	Rang-du-Fliers	392	Chemins pour le curage des fossés	Rang-du-Fliers
56	Rang-du-Fliers	2254	Stockage déchets verts	CA2BM
57	Rang-du-Fliers	1449	Chemins pour le curage des fossés	Rang-du-Fliers
58	Rang-du-Fliers	64	Elargissements divers (mise à 10 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
59	Rang-du-Fliers	975	Elargissements divers (mise à 10 m d'emprise)	Rang-du-Fliers
60	Rang-du-Fliers	1827	Chemins pour le curage des fossés	Rang-du-Fliers
61	Rang-du-Fliers	5567	Parvis de la Gare	Rang-du-Fliers
62	Rang-du-Fliers	294	Accès à la zone N	Rang-du-Fliers
63	Rang-du-Fliers	312	Accès à la zone N	Rang-du-Fliers

Tableau des emplacements réservés actuel

Si la commune souhaite conserver ce mode de faire sur certains secteurs (ER 36, 48 et 57), elle propose de supprimer les autres emplacements réservés jusque-là dédiés aux chemins pour le curage des fossés qui ne répondent plus à ses besoins actuels.

Il est proposé que les emplacements réservés conservés soient d'une largeur de 4 m de part et d'autre des berges de sorte à ce que les engins nécessaires à l'entretien ou au curage des fossés puissent aisément manœuvrer et se déplacer le long des cours d'eau et fossés.

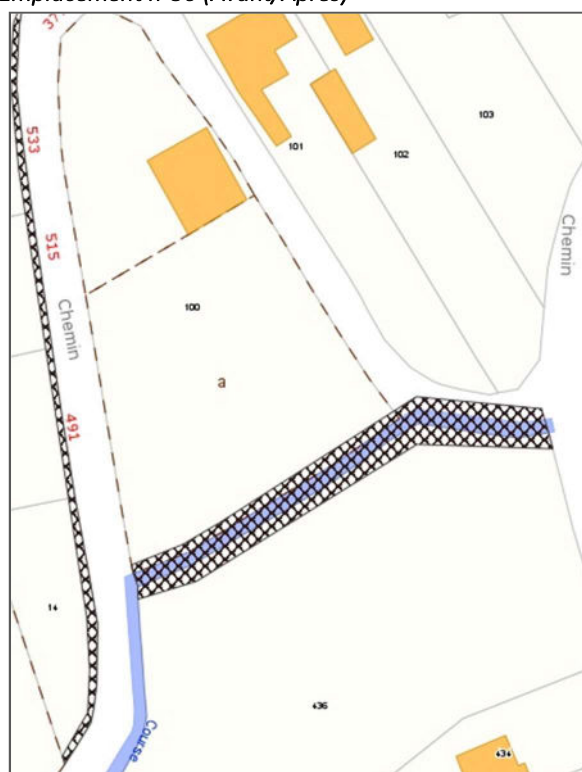
Des modifications supplémentaires ont été effectuées sur l'emplacement 48. La première est liée à un oubli présent sur l'ancien règlement graphique. En effet, l'emplacement y est amputé d'un tronçon situé en zone Naturelle (N) qu'il est nécessaire de reprendre pour corriger l'oubli. La deuxième repose sur le retrait des tronçons de l'emplacement réservé situés à hauteur des parcelles AH 153 et AH 429 car ils ne répondent plus aux objectifs de la commune.

## Elargissement des emplacements réservés 36, 48 et 57

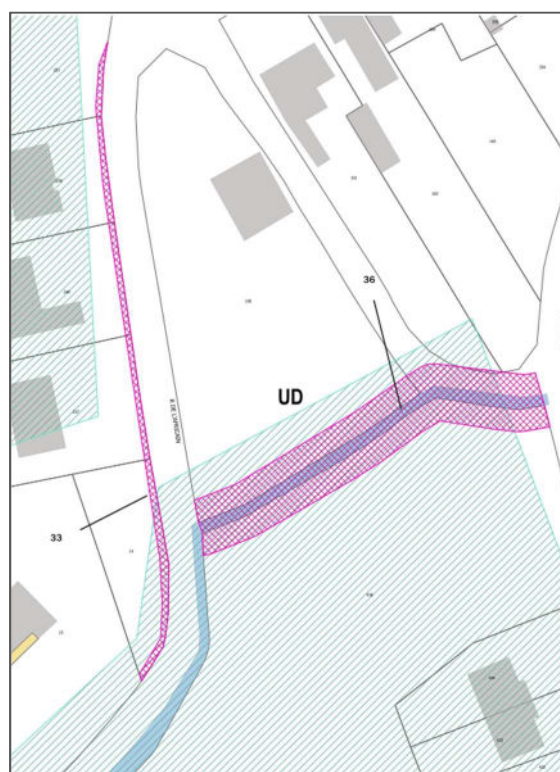
Numéro	commune	Superficie en m <sup>2</sup>	Objet	Bénéfice
36	Rang-du-Fliers	690	Chemins pour le curage des fossés	Rang-du-Fliers
48	Rang-du-Fliers	2934	Chemins pour le curage des fossés	Rang-du-Fliers
57	Rang-du-Fliers	2200	Chemins pour le curage des fossés	Rang-du-Fliers

Extrait du tableau des emplacements réservés modifié

### Emplacement n°36 (Avant/Après)



Emplacement réservé actuel



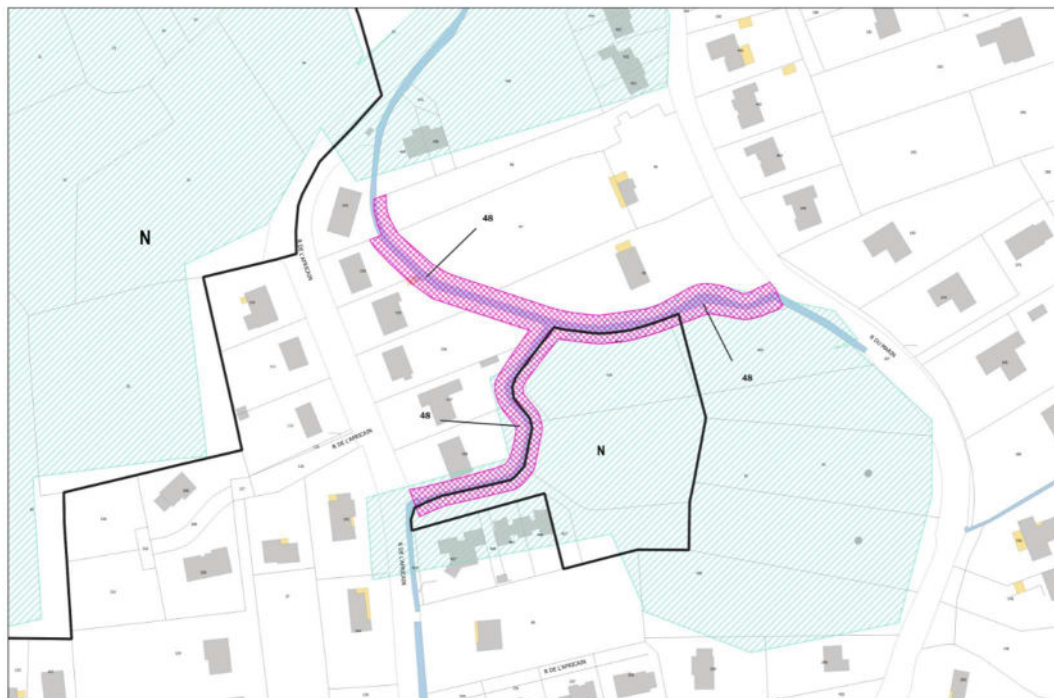
Emplacement réservé modifié

Emplacement n°48 (Avant/Après)



Emplacement réservé actuel

Emplacement réservé n°48, Rang-du-Fliers - échelle 1/1000

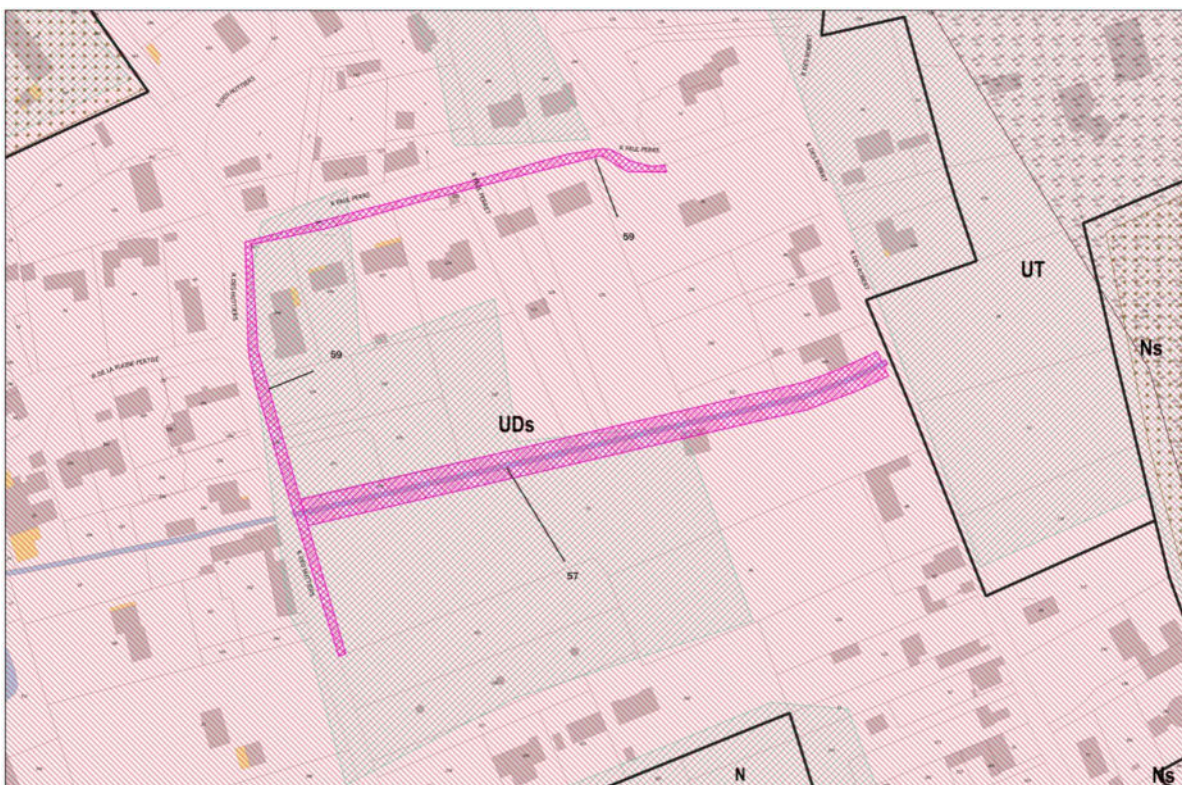


Emplacement réservé modifié

Emplacement n°57 (Avant/Après)



Emplacement réservé actuel



Emplacement réservé modifié

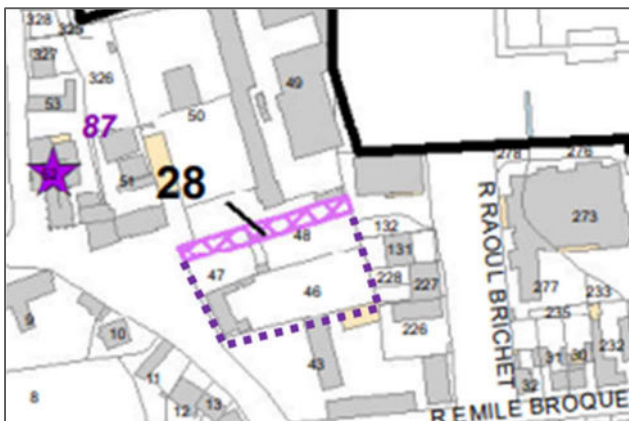
- L'emplacement réservé n°28, dont l'objet est « Liaison groupe scolaire – complexe sportif » est étendu sur l'ensemble des parcelles voisines suivantes : AK46, AK47, AK48. L'objectif est de permettre à la commune de créer un espace public support de liaisons douces dit « cœur de vie » entre les écoles du secteur. L'emprise de l'emplacement réservé atteindrait les 2 520 m<sup>2</sup>. Cet aménagement futur permettra de valoriser les modes actifs et encourager les déplacements doux, en accord avec le PADD et notamment « *Prendre appui sur le maillage de liaisons douces existantes et futures* » en organisant des traversées sécurisées et permettant de travailler le cadre de vie, notamment aux abords des équipements.

28	Rang-du-Fliers	398	Liaison groupe scolaire - complexe sportif
----	----------------	-----	--

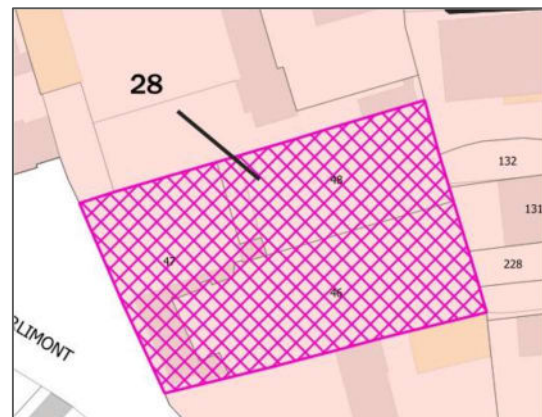
Extrait du tableau des emplacements réservés avant modification

Numéro	commune	Superficie en m <sup>2</sup>	Objet	Bénéfice
28	Rang-du-Fliers	2520	espace public support de liaisons douces dit « cœur de vie » entre les écoles du secteur	Rang-du-Fliers

Extrait du tableau des emplacements réservés après modification



Emplacement actuel et objectif d'extension



Emplacement réservé après extension

## C) Berck-sur-Mer

### 1- Création d'un emplacement réservé

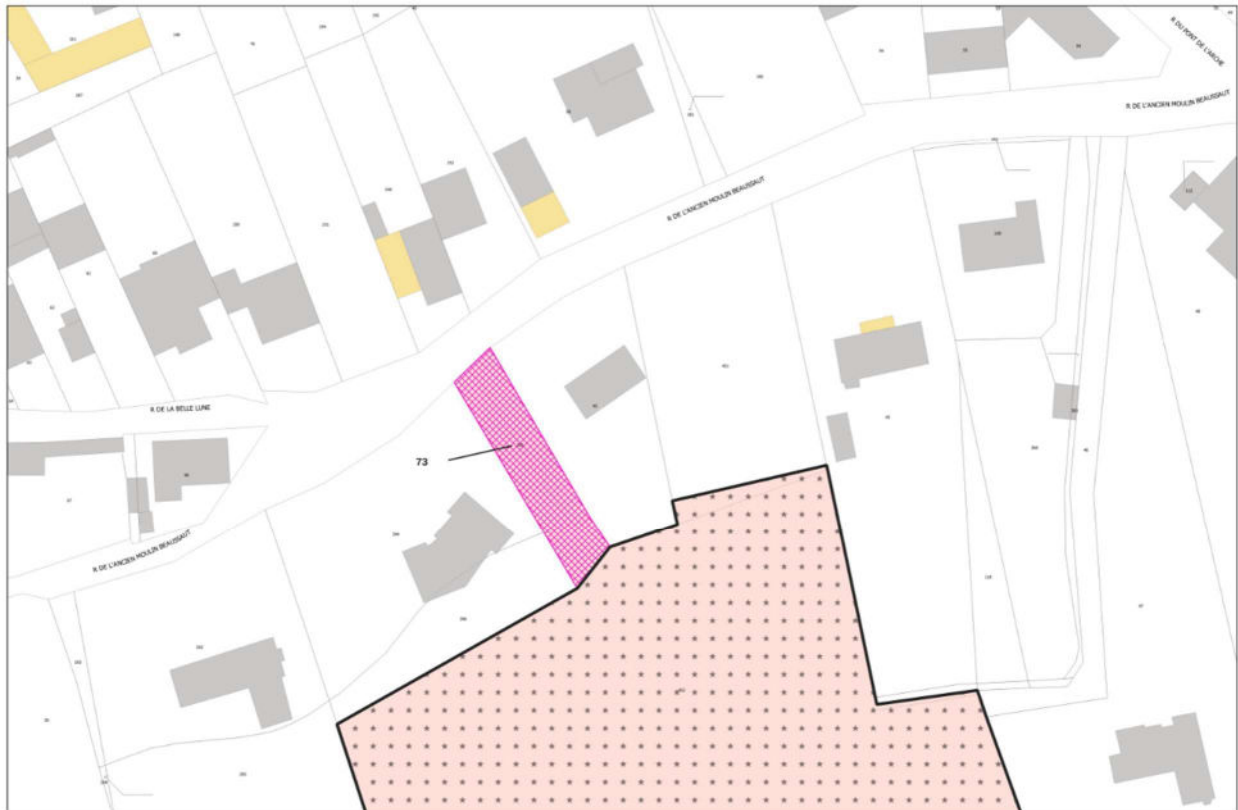
En complément de la modification de l'OAP rue de Verdun /impasse Tatave, reprise à la présente procédure dans la partie relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, un second accès rue du Moulin Beaussaut est prévu pour desservir la zone 1AU à aménager. Cet accès est d'ailleurs situé quelques mètres à proximité de l'accès initialement prévu.

Pour garantir la réalisation d'une voie de desserte vers la zone 1AU, un emplacement réservé sera donc créé sur la parcelle AW395 et AW43, d'une largeur de 8m.

Numéro	commune	Superficie en m <sup>2</sup>	Objet	Bénéfice
73	Berck	320	Voie d'accès à la zone 1AU, largeur 8 m	Berck

Extrait du tableau des emplacements réservés après modification

Emplacement réservé n°73, Berck - échelle 1/500



Règlement graphique modifié : création d'un emplacement réservé



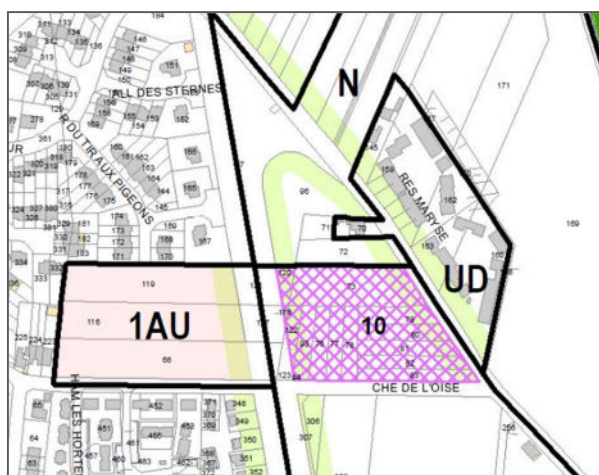
Les emplacements réservés 11 et 12 apparaissent au présent document d'urbanisme comme dédiés au « Stationnement et installations techniques liées au réseau de chaleur ». Situés rue du Docteur Calot, ils sont effectivement en pleine façade littoral de la ville, considérant l'ancien objet qui leur était prêté. Il faut aussi relever le fait que ces emplacements réservés se situent dans les parties urbanisées de Berck-Plage, par application de la loi Littoral.

La modification portant sur ces emplacements réservés consiste en la rectification d'une erreur matérielle, chacun de ces deux emplacements réservés proposant l'un ou l'autre équipement « Stationnement et ou installations techniques liées au réseau de chaleur ». Le stationnement représente une réelle problématique sur la façade littorale de Berck-sur-Mer, ce pourquoi les deux emplacements réservés en question étaient prévus pour offrir une alternative à un équipement d'intérêt général.

Numéro	commune	Superficie en m <sup>2</sup>	Objet	Bénéfice
9	Berck	949	Entretien du réseau de gestion des eaux pluviales	Berck
11	Berck	3021	Stationnements et/ou installations techniques liées au réseau de chaleur	Berck
12	Berck	792	Stationnements et/ou installations techniques liées au réseau de chaleur	Berck

Extrait du tableau des emplacements réservés après modification

La suppression de l'emplacement réservé 10 résulte du fait que la ville n'a plus d'intérêt pour l'objet qui lui était dédié, ainsi il n'est clairement pas opportun de le maintenir. La localisation du terrain en plein secteur urbain de la ville de Berck-sur-Mer lui confère une situation de choix justifiant pleinement son reclassement en zone UD, là où il est actuellement classé en zone UT (zone urbaine à vocation touristique). La suppression de l'emplacement réservé permet de libérer quasiment 1Ha de potentiel foncier en zone urbaine à densifier, le long d'un axe structurant (avenue du 8 mai 1945). Cette zone urbaine UD permettra de faire le lien avec l'opération de la zone 1AU, quasiment finalisée, et la zone UD de l'autre côté du chemin des Anglais.



Extrait de zonage actuel



Extrait de zonage après modification

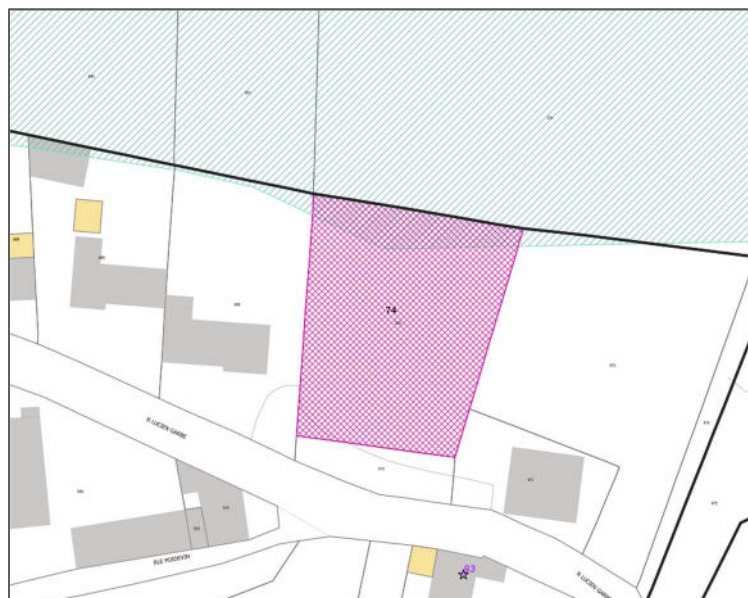
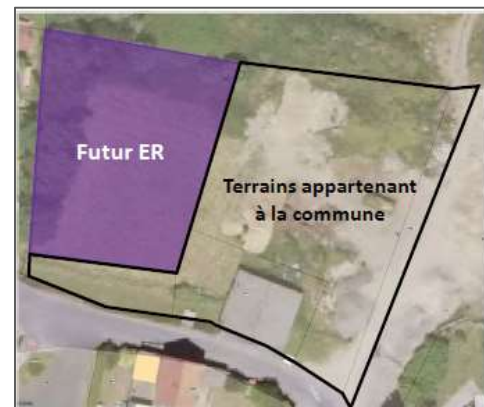
## D) Groffliers

### 1- Création d'un emplacement réservé pour un projet de cimetière

La commune de Groffliers a pour projet l'implantation d'un nouveau cimetière sur son territoire. Quatre parcelles ont été identifiées pour accueillir le projet, trois de ces parcelles sont des propriétés foncières communales. Pour mener à bien ce projet, la volonté est de créer un emplacement réservé sur la dernière parcelle privée.

Ce projet est de toute évidence un équipement public répondant à un intérêt général, il permet de compléter et renforcer les équipements nécessaires, en compatibilité avec le PADD « Compléter le maillage des équipements pour les besoins locaux ».

Le site sur lequel le projet d'implantation du nouveau cimetière est souhaité est situé en zone urbaine, classée UD. Le terrain est d'ailleurs occupé par quelques bâtis, des containers et le terrain est aménagé. Il apparaît être une décharge / dépôt ou assimilé.



*Règlement graphique modifié : création de l'emplacement réservé*

Numéro	commune	Superficie en m <sup>2</sup>	Objet	Bénéfice
74	Groffliers	1585	Extension de cimetière	Groffliers

Extrait du tableau des emplacements réservés après modification

### III. Les modifications relatives au plan de zonage

Le plan de zonage est modifié sur des aspects très limités afin d'adapter certaines zones et éléments à un contexte évolutif ou une erreur matérielle bloquante.

Trois modifications sont apportées, elles n'ont toutefois aucune conséquence sur la procédure car elles n'ont pas pour effet de réduire une zone agricole, naturelle ou forestière, de réduire un espace boisé classé, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni d'induire de graves risques de nuisance.

#### A) Groffliers : Adaptation du zonage au niveau du Manoir Fleuri

Une adaptation du plan de zonage concerne les limites des zones urbaines, particulièrement d'une zone à vocation spécifique : zone urbaine à vocation de tourisme UT.

Il s'agit précisément du Manoir Fleuri, cette activité touristique était composée d'hébergements en chalets et d'une partie en camping traditionnel. Au moment de l'élaboration du PLUi, seule la partie en camping traditionnel a été classée en zone UT correspondant aux hébergements touristiques. En effet, une partie des bâtiments situés au Nord était vouée à muter en hébergement classique à l'année.



Orthophoto 2018

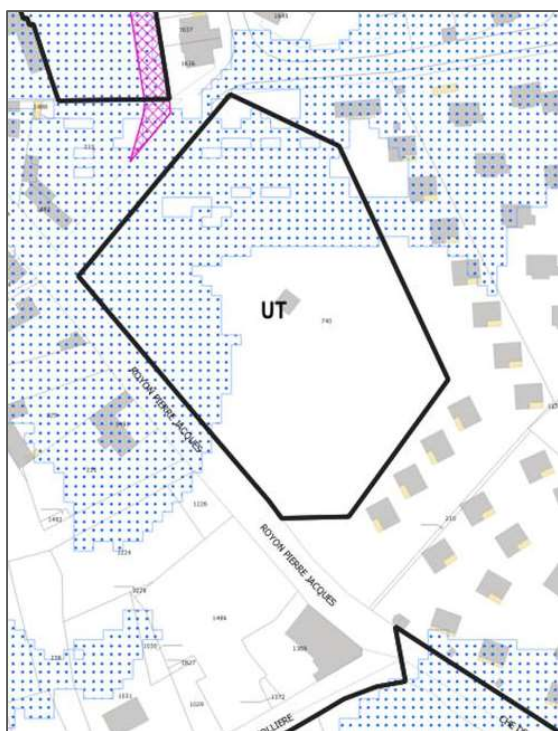


Orthophoto 2021

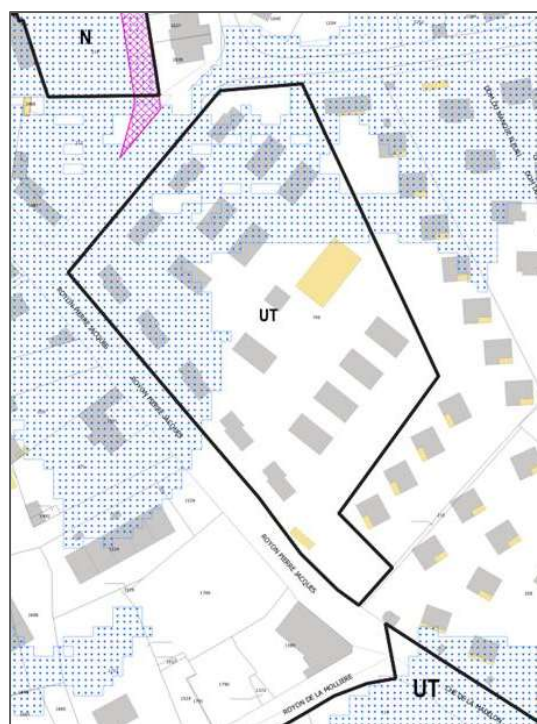
Le site apparaît être effectivement en mutation, les hébergements légers laissent place à un site à réaménager pour accueillir de l'hébergement à l'année.

Dans le cadre de cette mutation, la volonté est de profiter du projet afin d'adapter les limites de la zone UT aux emprises de l'activité, lesquelles débordent légèrement sur les zones urbaines voisines. Ainsi, l'intérêt réside en une adaptation du plan de zonage accompagnant l'évolution de l'activité en cours. En plus d'être une évolution très légère, celle-ci s'inscrit en parfaite continuité des objectifs du PADD du document d'urbanisme du territoire, lequel indique « Permettre le développement et la requalification de l'hôtellerie de plein air existante ».

L'extension des limites de la zone UT se réalise sur des terrains classés en zone UD. Ces terrains ne sont pas concernés par des habitations, il s'agit de reliquats de terrains appartenant à l'activité.



Extrait de zonage actuel



Extrait de zonage après modification

## B) Rang-du-Fliers : Adaptation du zonage au niveau du camping de la Gaieté

Dans la logique du projet de territoire intercommunal du secteur Sud Opalien, ayant parmi ses ambitions « Diversifier l'offre d'hébergement », le plan de zonage est adapté pour permettre le déploiement d'une activité d'hôtellerie de plein air. Cette démarche permet de promouvoir le tourisme sur le territoire et assure une parfaite cohérence avec l'action « Permettre le développement et la requalification de l'hôtellerie de plein air existante ».

En l'occurrence, c'est le camping de la Gaieté, classé en zone UT, qui voit son périmètre étendu sur une parcelle voisine classée au PLUi actuel en zone UD. Cette parcelle fait d'ores et déjà partie du complexe hôtelier ce qui interroge son classement initial en UD.

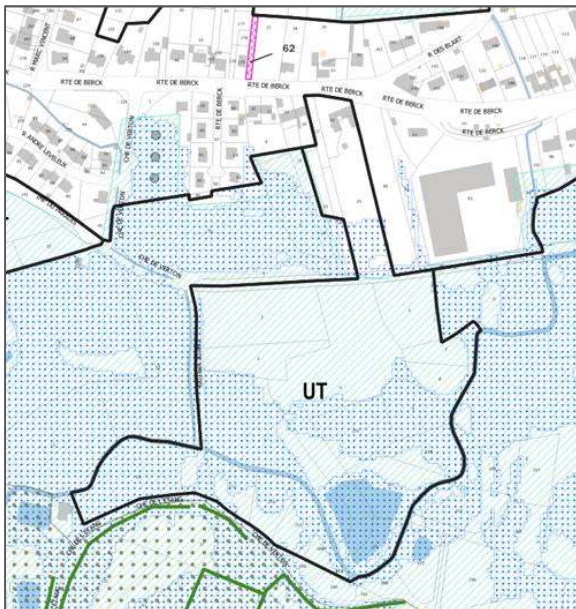
Cette extension ne génère aucune consommation foncière de zone agricole, naturelle ou forestière.

L'extrait cartographique ci-dessous localise le terrain qui va être intégré dans la zone UT pour permettre le déploiement de l'activité hôtelière en place. Le terrain n'est pas occupé et se situe au sein d'une trame urbanisée. Ce terrain, en zone urbaine mixte à dominante habitat, forme un complément immédiat du camping de la Gaieté d'une superficie d'environ 0,25Ha. Plus précisément, il s'agit d'une portion des parcelles AR95 et AR45.

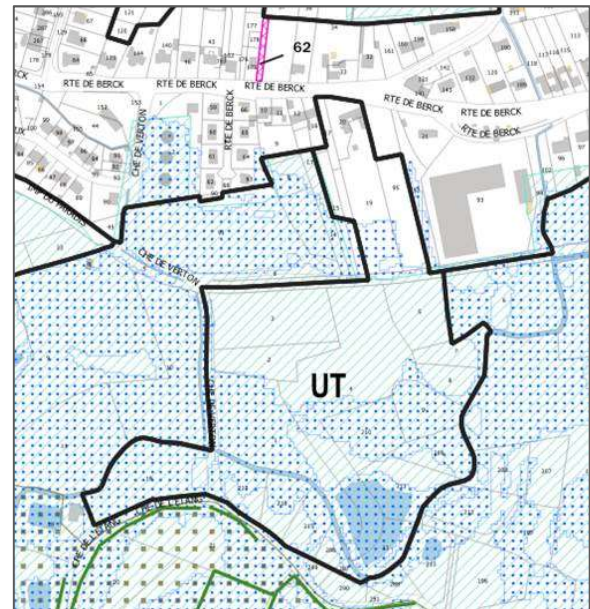
Cette extension permettra au projet une bonne insertion paysagère du projet dans le cadre bâti urbain étant donné que le reclassement de la parcelle AR95 n'intègre pas le front à rue. Ainsi le projet d'extension de l'activité hôtelière ne sera que peu, voire pas visible depuis la route de Berck.



Afin de permettre l'extension de l'activité hôtelière et encourager son déploiement, il est donc nécessaire de faire évoluer les limites de la zone UT tel que défini ci-avant.



Extrait de zonage actuel



Extrait de zonage après modification

## IV. Les adaptations relatives aux règles d'aspect

Afin de s'adapter à l'évolution du bâti et aux tendances constructives actuelles, notamment dans les usages de matériaux, la volonté est d'ouvrir le règlement par le biais de règles un peu plus assouplies pour permettre aux pétitionnaires de faire aboutir leur projet, en respectant l'esprit de l'existant. L'objectif de cette évolution est ainsi de faire vivre le règlement pour une amélioration des projets d'un point de vue architectural, notamment avec ce qui peut s'observer sur le territoire et dans les demandes des pétitionnaires.

Ces ajustements sont nécessaires et cohérents, d'autant qu'aujourd'hui le règlement peut engendrer des règles trop rigides ou dépassées, lesquelles doivent pouvoir se moderniser.

La présente procédure porte trois adaptations concernant les aspects extérieurs des constructions, soit l'article 4. L'évolution apportée au règlement s'inscrit dans l'action « *Valoriser les abords des bâtiments d'intérêt et mettre en valeur le petit patrimoine contribuant à la qualité du cadre de vie des habitants* » au PADD. Celui-ci indique notamment que le règlement distingue les entités urbaines (cœur traditionnel, zone pavillonnaire...) en imposant des règles d'aspect extérieur qui respectent l'harmonie de l'esprit de la commune, sans entrer en rupture avec l'existant. Cette évolution poursuit l'objectif de respecter l'harmonie du tissu bâti en assouplissant les règles des bienfaits de la modernité, déjà existantes, et prend en compte l'existant.

### 1) Extension de l'utilisation du bois sur l'intégralité des constructions

La règle évolue afin d'autoriser l'utilisation du bois sur tout ou partie de la construction principale dans le projet, ainsi que pour les annexes et extensions.

Il est constaté que le règlement écrit n'admet actuellement le bois que sur des parties du bâtiment (modénatures, façade...), toutefois le territoire accueille des constructions intégralement constituées de ce matériaux, telles que des chalets.

Afin de ne pas isoler le cas de ces constructions déjà existantes, pour admettre de nouveaux projets de qualité et innovants puis pour assouplir la règle au profit de tous, la disposition ouvre ainsi la possibilité d'utiliser le bois sur la totalité de la construction.

Pièce modifiée : règlement des zones UA à UD

#### **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **Article 4.2 : Hors site patrimonial remarquable – constructions existantes et nouvelles**

###### **1- Les façades des constructions principales**

###### **A) L'ASPECT**

La façade (hors modénature) des constructions principales à usage d'habitation devront être réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique (dans la gamme des rouges) et/ou de la pierre blanche et/ou du bois et/ou béton peint (typique période de la reconstruction) et/ou enduit, silex.

La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement et devra être choisie dans le registre des couleurs bercoises (cf annexe).

Le ravalement des façades s'attachera à restituer les matériaux d'origine.

**L'utilisation du bois dans la composition architecturale est autorisée pour toute ou partie des constructions principales à condition que le projet soit intégré dans le contexte bâti et paysager.**

###### **Sont interdits :**

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- l'habillage d'un sous bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est proscrit

(...)

### 3- Les annexes et extensions

Les bâtiments et annexes visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les projets d'extension et d'annexes devront utiliser l'une des deux approches suivantes :

-soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

-soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

**L'utilisation du bois est autorisée sur tout ou partie de la construction.**

*Extrait de l'article 4.2.1 et 4.2.3. modifié*

## 2) Assouplissement des dispositions relatives aux toitures

La modification apportée a pour objet d'élargir de manière mesurée les règles régissant l'aspect des toitures, l'architecture et l'aspect des constructions présentes sur le territoire étant diversifiés. L'objectif est de conserver cette variété de couverture en offrant la possibilité aux pétitionnaires d'autoriser les tuiles noires et le bac acier. L'extension au bac acier peut se justifier par la bonne adaptation de ce matériau aux travaux de surélévation (densification) ou aux projets contemporains. L'objectif poursuivi se prête à la modification susmentionnée : ouvrir davantage de possibilités dans les choix des porteurs de projets en tenant compte des pratiques actuelles, de la modernité des constructions, introduire de la diversité quant à l'aspect extérieur des constructions avec parcimonie.

En effet le règlement actuel est assez fermé, l'ajout d'une gamme de couleur et d'un matériau, lequel se retrouve d'ailleurs dans les opérations récentes, permet de varier les paysages urbains.

Une exception est ajoutée concernant les toits-terrasses qui ne bénéficient pas du même type de couverture.

Pièce modifiée : règlement des zones UA, UC, UD, 1AU, 1AUR

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 4.2 : Hors site patrimonial remarquable – constructions existantes et nouvelles

(...)

#### 2- Les toitures des constructions principales

##### A- LA PENTE

Non réglementée.

##### B- LA COUVERTURE

**Excepté les toits-terrasses**, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile naturelle de terre cuite de teinte mate (dans la gamme des rouges, **noirs**) de l'ardoise, ou du zinc.

*Extrait de l'article 4.2.2 modifié*

### 3) Précision relative aux annexes et extensions

Un complément vient préciser le paragraphe relatif aux annexes et extensions pour ce qui concerne les constructions annexes exclues de la disposition en question. Cette disposition prévoit en effet des règles d'aspect et d'approche architecturale propres aux annexes et extension, l'objectif étant de viser une cohérence d'ensemble du bâti ou un projet qualitatif intégré. Plusieurs exceptions figurent logiquement, parmi lesquelles sont ajoutées les abris de jardin et les serres. Ces deux ajouts sont des précisions importantes permettant de faciliter la vie des pétitionnaires et améliorer la compréhension des pouvoirs instructeurs.

Pièce modifiée : règlement des zones UA à UD

#### **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **Article 4.2 : Hors site patrimonial remarquable – constructions existantes et nouvelles**

(...)

##### **3- Les annexes et extensions**

Les bâtiments et annexes visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les projets d'extension et d'annexes devront utiliser l'une des deux approches suivantes :

-soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

-soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

L'utilisation du bois est autorisée sur tout ou partie de la construction.

Les vérandas, verrières, pergolas, car ports, **abris de jardin**, extension en bois, **serres...**, ne sont pas concernées par ces dispositions.

*Extrait de l'article 4.2.3 modifié*

### 4) Adaptation de la réglementation des clôtures

En contribuant de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain d'un quartier, les clôtures font partie des éléments qu'il est nécessaire de réglementer. Etant donné que le choix de leur implantation, de leur nature et de leur aspect participe à la définition du statut de l'espace public ainsi qu'à l'insertion paysagère et non pas uniquement à la volonté de clore le terrain, il est nécessaire que la règle en vigueur s'appuie sur les formes de clôtures existantes et désirables de sorte à favoriser l'harmonie paysagère des espaces publics.

Le règlement actuel du PLUi Sud Opalien dresse une liste des formes pouvant être prises par les clôtures sur le territoire (haies vives végétales, doublées ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, avec ou sans mur bahut ; grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, comprenant ou non un mur bahut, avec ou sans haies vives végétales). Cependant, il s'avère que la diversité des formes prises par le bâti et les clôtures sur le territoire est telle qu'il est impossible d'imposer une règle trop stricte pour régir l'aspect extérieur des clôtures.

Il est donc proposé de supprimer cette liste qui ne saurait être exhaustive et de modifier la réglementation des clôtures (qu'elles soient à l'alignement des voies, sur les marges de recul obligatoires ou sur cour et jardin) de sorte à obtenir des règles plus souples et qualitatives fondées sur les notions d'intégration et d'harmonie des constructions au sein de leur séquence urbaine (bâtiments avoisinants, en vis-à-vis, voire sur une seconde voirie).

La définition de l'aspect extérieur d'une clôture doit ainsi s'appuyer sur les formes, hauteurs, couleurs et matériaux présents dans la séquence urbaine. Elle peut également s'appuyer sur les formes, couleurs et matériaux présents au niveau de la construction principale.

Afin de faciliter la lecture de la règle, il est proposé de la décliner en deux parties en distinguant le principe à suivre des exceptions susceptibles de s'appliquer selon notamment le contexte dans lequel s'intègrent les constructions.

Si par principe la hauteur totale des clôtures pleines n'est plus limitée à 0,80 m car avant tout dépendante de la séquence urbaine dans laquelle les clôtures s'intègrent, il est proposé de maintenir une exception pour les constructions situées à l'angle de voies. Il est donc précisé que dans cette configuration les clôtures pleines ne peuvent pas dépasser une hauteur de 0,80 m afin d'assurer une visibilité maximale depuis la voie publique.

Pièce modifiée : règlement des zones UA à UD

## Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Clôtures

#### A- Pour les **Habitations**

~~Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement.  
A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire :~~

**Principe : Le choix de l'implantation, de la nature et de l'aspect des clôtures participe à la définition du statut de l'espace public, à l'insertion paysagère ainsi qu'au caractère d'une construction. L'intégration d'une clôture s'appuie sur une harmonie des formes, hauteurs, matériaux et couleurs présentes au sein de la séquence urbaine.**

~~Il est possible d'implanter des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires. Celles-ci seront constituées :  
—soit de haies vives végétales, doublées ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, avec ou sans mur bahut.  
—soit de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, comprenant ou non un mur bahut, avec ou sans haies vives végétales.~~

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,60m ~~dont 0,80m maximum pour la partie pleine.~~

### Exceptions

- **La rénovation ou le prolongement des clôtures supérieures à 1,60 m sont autorisés à condition qu'elles répondent au principe de la règle. Des clôtures d'une hauteur supérieure à 1,60 m peuvent être implantées sur les parcelles limitrophes quand la séquence urbaine le justifie.**
- Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%.
- À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80m **pour la partie pleine** ou 1,60m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif **ajouré à claire-voie** permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

~~Toutefois, dans une séquence urbaine homogène, il est indispensable de conserver une cohérence en terme de type de clôture, de matériaux utilisés, d'implantation et de hauteur.~~

Sur cour et jardin

~~Les clôtures peuvent être pleines ou à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies vives. Les clôtures pleines doivent être édifiées en des matériaux appropriés et traités en harmonie de couleurs avec le bâtiment.~~

~~La hauteur totale des clôtures et des haies ne pourra dépasser 2m.~~

~~Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.~~

#### B- Pour les autres destinations autorisées

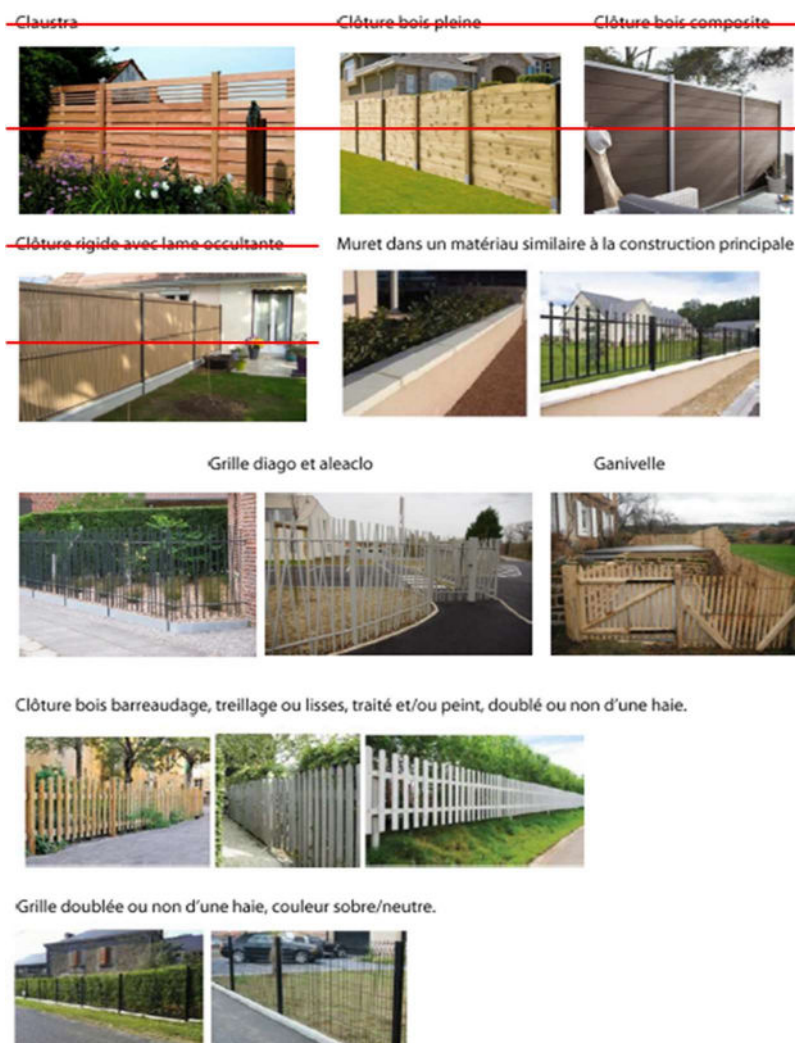
Il est possible d'implanter des clôtures, elles peuvent être pleines ou à dispositif à claire-voie. La hauteur maximale est fixée à 2.5m.

Une dérogation à la règle est admise dans le cadre de mesures de sécurité (ex : mur coupe-feu).

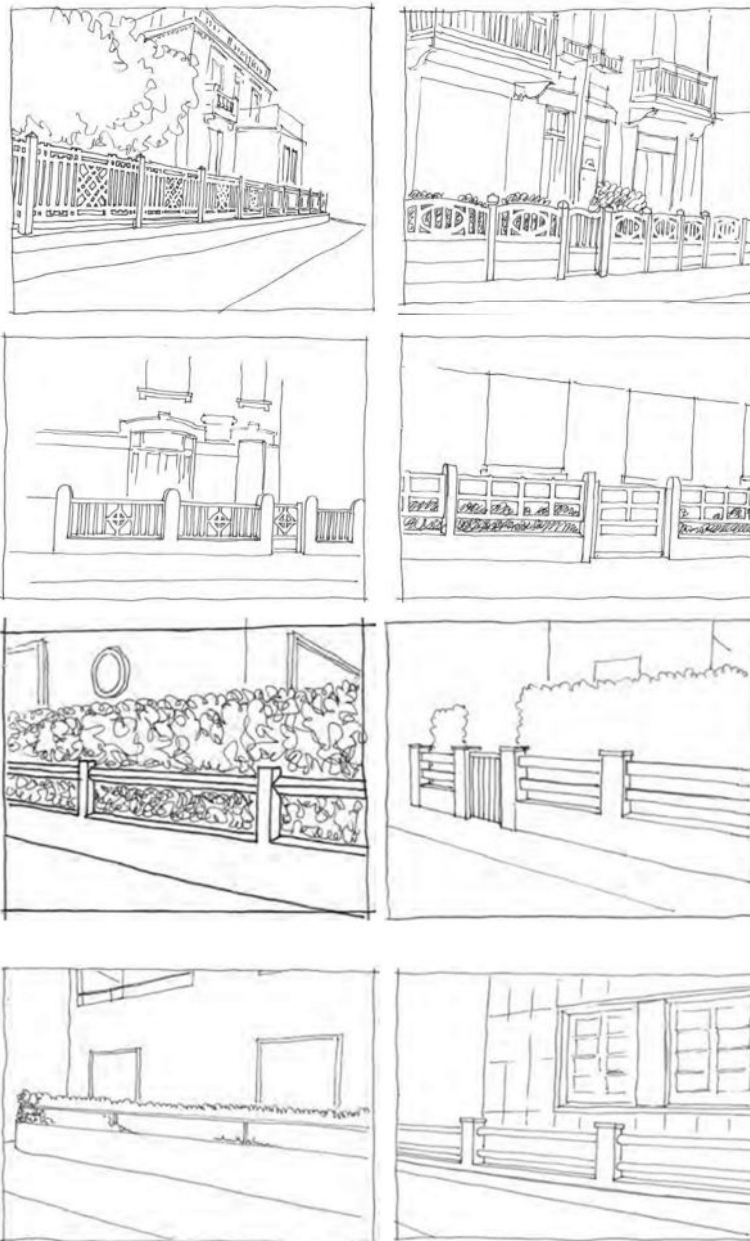
Dans les secteurs UC et UD, il est également proposé de modifier les photographies de clôtures dédiées à illustrer la règle, l'objectif étant de remplacer certaines photographies présentes dans le règlement par des illustrations plus proches de l'esprit de la règle.

Les photographies 1 à 4 seraient ainsi retirées au profit de croquis représentant des formats de clôtures fréquents sur le territoire tant au niveau des constructions anciennes que récentes. Une photographie serait également ajoutée au panel d'exemples présent au sein du règlement.

#### Éléments supprimés du règlement

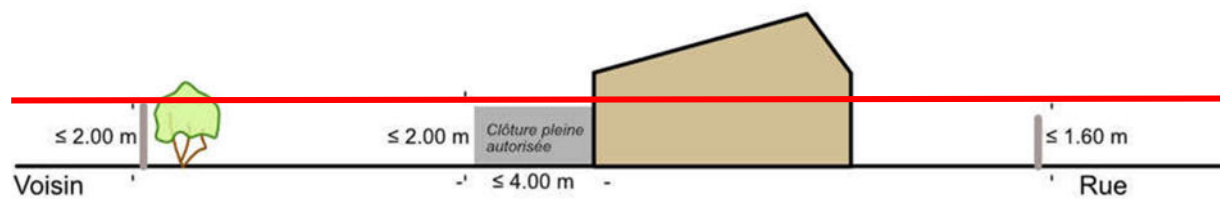


#### Éléments ajoutés au règlement



Enfin, il est proposé de supprimer l'illustration simplifiée des dispositions propres aux clôtures pour les habitations en zone UD, cette dernière n'étant plus adaptée aux nouvelles règles.

*Illustration simplifiée des dispositions propres aux clôtures pour les Habitations:*



## V. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les évolutions apportées relativement au volet OAP portent sur des modifications de l'existant dans une mesure superficielle et sur la création de zone à urbaniser dans des secteurs de renouvellement. En cohérence avec la procédure menée, les OAP créées ne valent pas zone d'aménagement concertée, ce qui ne relève donc pas de la révision allégée.

Les modifications et créations des opérations d'aménagement dans le cadre de la présente procédure amènent ponctuellement à un ajustement du tableau récapitulatif des opérations, établi au cours de la procédure d'élaboration du document intercommunal. Celui-ci sera donc mis en cohérence avec les évolutions apportées : superficie modifiée, nombre de logement, part de logement social...

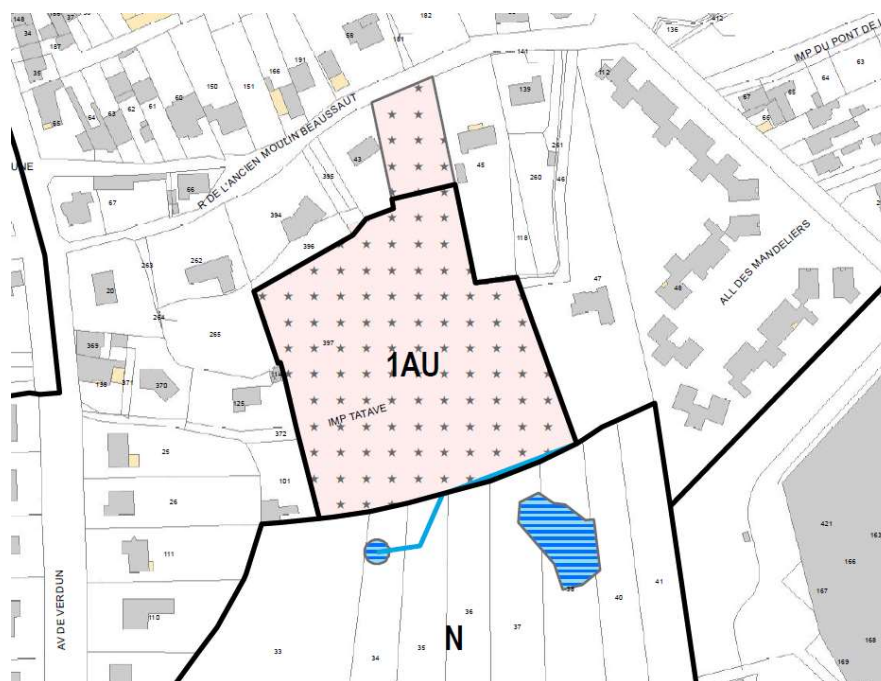
L'objectif de cette procédure vise à l'équilibre en termes de production de logements sociaux (LLS et accession à la propriété) notamment vis-à-vis de l'ambition « Assurer la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins et garantir le parcours résidentiel ».

### A) Modification de l'OAP Avenue de Verdun / impasse Tatave – Berck-sur-Mer

L'orientation d'aménagement et de programmation est ajustée de manière mineure quant à son périmètre. Le site est localisé en cœur de trame urbaine, adossé aux emprises du centre commercial situé en entrée de ville (D303).

La modification de l'OAP consiste en une faible réduction du périmètre faisant l'objet de principes d'aménagements en partie de front de rue (rue de l'Ancien Moulin Beaussaut), cette partie constituant une dent creuse.

L'exclusion de ce front à rue en dent creuse n'implique pas de reclassement étant donné que le PLUi classait déjà le terrain en zone UD comme l'illustre l'extrait de zone ci-dessous :



- Emprise d'OAP, volet aménagement
- Périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

Le terrain en question est néanmoins compris dans l’emprise de l’OAP puisqu’il est concerné par la trame qui l’inclut dans l’opération d’aménagement. De plus, ce terrain est aussi soumis à une obligation de mixité sociale minimale, du fait d’une seconde trame le couvrant.

Exclure ce terrain de l’OAP, et de toute obligation affiliée, se justifie du fait de sa localisation « en dehors » de l’îlot. Ce terrain, de taille modeste, s’inscrit en front à rue dans une voie où le bâti est assez résidentiel et mixte : typologie hétéroclite, implantation en retrait. Il n’apparaît pas efficace de contraindre spécifiquement ce terrain. Un accès est pleinement possible depuis la parcelle 395, à une dizaine de mètres, pour desservir l’îlot depuis la même voie (rue de l’ancien moulin Beaussaut). Cette modification consiste en un simple ajustement de l’OAP.



Schéma de principe de l’OAP actuelle



Schéma (hypothèse de bâti non imposé) après modification

L’accès est donc réalisé depuis la parcelle voisine rue de l’ancien Moulin Beaussaut, donnant sur deux voies desservant le site, lesquelles se concluent pas des placettes de retournement.

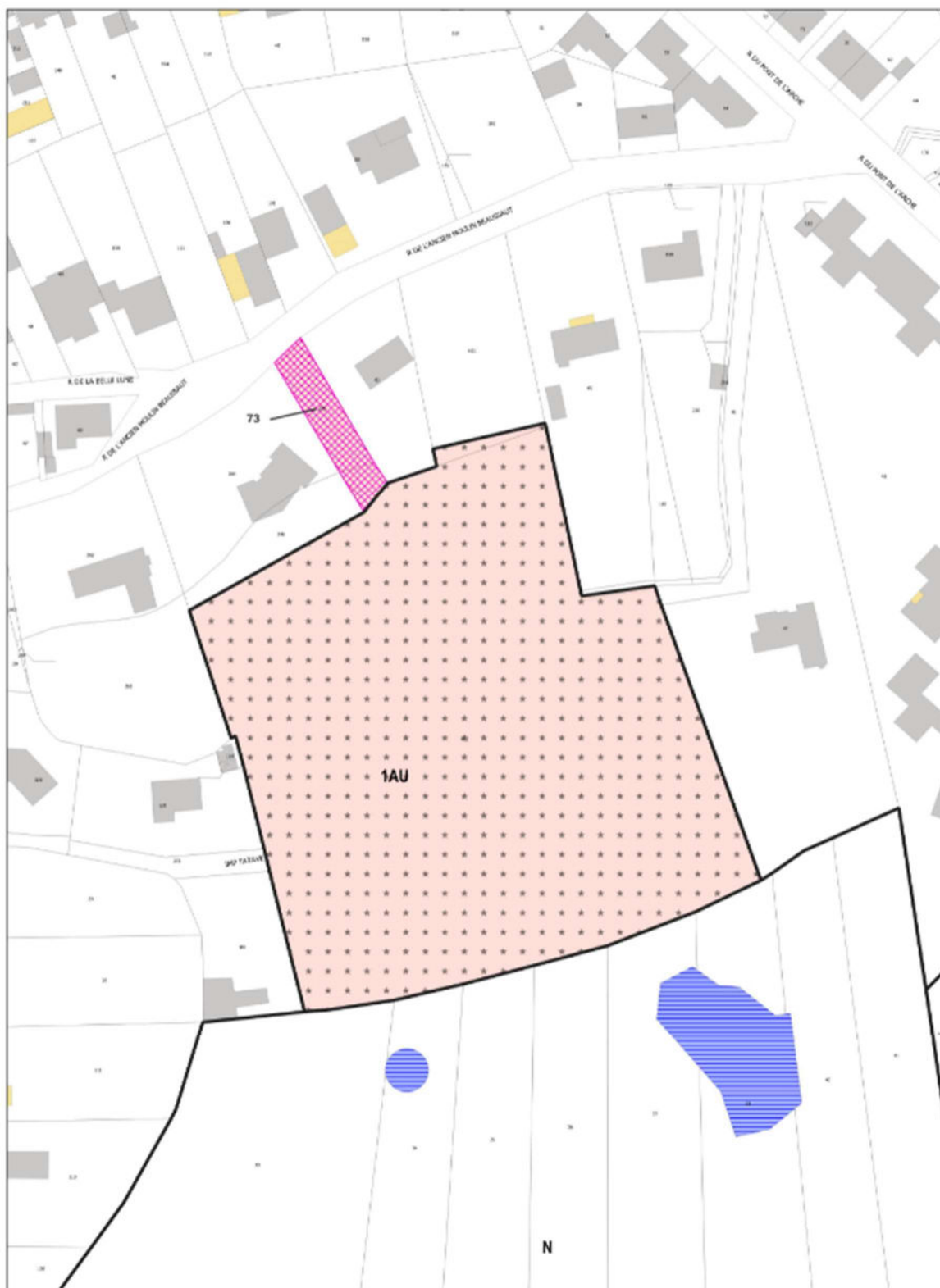
Le périmètre est légèrement réduit, passant à 1,1Ha pour environ 31 logements à réaliser, dont minimum 10 en locatif social. La densité moyenne est bien conservée (28 logements/hectare minimum). Les principes d’aménagement restent inchangés sur les autres plans du projet envisagé pour ce site.

Les tableaux de répartition de logement et de mixité sociale sont actualisés pour ce site, prenant en compte l’adaptation de l’OAP. Ainsi les données actualisées sont les suivantes :

Site	Localisation	Superficie en Ha des parties à vocation d’habitat ou mixte	Nombre moyen de logements	Densité log/Ha	Nbre moyen de LLS		Nbre moyen accession sociale	
					%	Nbr	%	Nbr
Site n°6	Impasse Tatave	1.1	31	28	30	10	-	-

Enfin, le changement de périmètre de l'OAP implique nécessairement l'adaptation du plan de zonage qui indique les emprises d'OAP via un figuré surfacique.

Emprise OAP et emplacement réservé n°73, Berck - échelle 1/750



Règlement graphique modifié : modification de l'emprise de l'OAP et de la trame mixité sociale

## B) Modification de l'OAP du Champ Gretz

La modification de l'OAP du Champ Gretz porte sur un aspect mineur. Il s'agit de retirer une légère portion d'un linéaire soumis à l'interdiction des entrées et sorties, lequel est situé route de Montreuil.

Pour rappel, l'interdiction des entrées et sorties ciblées sur le secteur avait pour objectif d'éviter la multiplication des accès sur le site et de favoriser une bonne intégration paysagère des projets, via les dessertes internes.

La présente modification, consistant donc en la suppression d'un court linéaire sur la route de Montreuil, se justifie en raison de l'utilisation de ladite portion par la SNCF comme bande d'accès.

En outre, la légende de l'OAP est complétée relativement à ce linéaire noir précisant les emplacements où les entrées et sorties sont interdites sur le secteur, étant donné qu'il ne figurait pas en légende auparavant. Cet ajout vient donc combler un manque superficiel.



Extrait de l'OAP avant modification



Extrait de l'OAP après modification

### C) Création d'une OAP centre-bourg à Rang-du-Fliers

Le site de centre-bourg de Rang-du-Fliers est un secteur classé en zone UC, soit centre des communes du tripôle. La zone est localisée au sein et autour du pôle équipement de la commune. Elle a fait l'objet d'une étude urbaine étant donné la volonté d'en tirer profit pour sa localisation, sa superficie et la grande proximité avec des équipements d'importance. La superficie de la zone est de 3,88Ha en zone UC et en zone N.

Ce quartier est caractérisé par une imbrication entre les principaux équipements publics communaux, accolés à une zone d'activités, et des constructions à vocation d'habitat. A l'arrière se trouve un espace semi-naturel comprenant une zone humide à préserver.



Cette zone est à considérer comme zone en évolution :

- Il y a eu des travaux d'aménagements urbain récents (aire de stationnement, placette face à l'école)
- Un projet résidentiel est à venir
- La délocalisation de l'activité principale de la zone (In'Tech Medical)

C'est aussi un secteur source de nombreuses réflexions quant à son développement, aux opportunités communales à venir (équipements à conserver ou « déménager »...)

Ce quartier central de la ville doit être repensé, le tout à travers une opération de renouvellement urbain qui pourra mêler densification du bâti, valorisation du cadre de vie, préservation de l'environnement, organisation autour des équipements...



*vue 1 : vue sur le centre administratif*



*vue 2 : vue sur la zone industrielle et future friche*

Afin d'assurer un aménagement de qualité, la desserte résidentielle se réalisera par la création d'une voie de desserte, donnant accès sur la rue de l'Eglise et se concluant sur une aire de retournement.

En complément, un parcours de modes doux permettra de donner la place aux piétons et cyclistes dans un cadre de sécurité. Aussi, un maillage de liaisons douces sera développé entre les écoles, la Place de la Paix et le complexe sportif. En compatibilité avec le projet de territoire, l'enjeu est de « Prendre appui sur les liaisons douces existantes ou futures ».

Les principes d'aménagement dégagés prévoient un espace dédié aux services techniques après délocalisation de l'entreprise In'Tech Medical. Cet espace permettra aux services techniques de s'installer utilement et avec praticité : aire de dépôt, stationnement, locaux, matériel, stockages...

Cette délocalisation est actuellement en réflexion.

La création de la zone résidentielle en centre-bourg par la rue de l'Eglise aura une vocation mixte dans ses fonctions : logements, commerces et services de proximité. En cohérence avec l'identité du centre-bourg mixte, cette mixité fonctionnelle répond aux actions du PADD « Assurer la mixité des fonctions urbaines au sein des villes et villages ».

La zone de renouvellement à venir devra conserver un principe d'alignement bâti identique à l'existant, dans l'objectif de conserver la fermeture visuelle du pôle d'équipements sur la centralité.

La programmation proposée reprend une densité moyenne de 50 logements à l'hectare, considérant la localisation évidente en centre-bourg. Cela correspondrait donc à un minimum de 37 logements à réaliser, toutefois la programmation peut évoluer dans le cadre d'un programme mixte (commerces et services). La densité de logements fixée répond largement à celle définie au PADD à l'action « Réaffirmer le tripole dans l'accueil de population », étant donné qu'elle est fixée à 28 logements à l'hectare. Ce projet renforce d'ailleurs la commune dans son optique de déploiement urbain et accueil de population.

La diversité des typologies devra quant à elle être maintenue ; pour ce secteur la programmation doit comprendre un minimum de 70% de logements en mitoyenneté ou en collectifs.

En termes de mixité sociale, un minimum de 50% de logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété est fixée. Ce taux de mixité sociale est en accord avec l'ambition du PADD « Acter une programmation respectueuse des typologies urbaines et environnementales », particulièrement parce que Rang-du-Fliers, commune concernée par l'article 55 de la loi SRU, était bien en deçà de ses objectifs de mixité sociale. Le PADD définit ainsi 30% de logements locatifs sociaux, lesquels sont réhaussés grâce à cette présente programmation.

Le réaménagement de ce secteur de centre-bourg traite l'aspect paysager et environnemental par l'étude d'un espace vert public entre les équipements (écoles, complexe sportif, place), dont la fonction devrait faire le lien avec les liaisons douces. L'objectif est de renforcer le maillage vert dans ce secteur d'aménagement en amenant des continuités végétales, des traitements de franges urbaines.

De manière plus exhaustive ci-dessous, les orientations d'aménagement abordent les principes thématiques à suivre pour assurer la cohérence et la qualité du cadre de vie de la zone.

#### Un espace unique dédié aux services techniques

- Dans l'hypothèse où les services techniques se délocaliseraient, ils devraient s'installer au sein du bâtiment actuel de l'entreprise In'Tech médical. Ce bâtiment est récent. Un espace unique est réservé aux services techniques autour de ce bâtiment et comprend un espace de dépôt actuellement déjà utilisé, ainsi qu'une aire de stationnement appartenant à la commune. Sa situation géographique, à l'écart des écoles et des logements tout en étant à proximité des équipements, est idéale.

Afin de limiter l'impact visuel, il est souhaitable de travailler l'insertion paysagère de l'espace, visible depuis les habitations.

### Espaces et équipements publics

Un projet de regroupement et d'aménagement d'espaces et équipements publics est à définir entre les écoles, le complexe sportif et la Place de la Paix.

Cette zone pourra faire en effet l'objet d'un renouvellement urbain, du fait de la délocalisation des services techniques notamment.

La situation de cette zone en lien avec l'ensemble des équipements en fait le lieu privilégié où favoriser la place du piéton, et renforcer le maillage vert. L'aménagement sera paysager et offrira la possibilité d'accueillir des équipements et/ou un espace vert public.

Le programme reste à préciser suivant les besoins et le contexte : éventuelle extension de l'école, besoins en stationnement, maillage de liaisons douces, continuités vertes, bunker...

### Une voie réservée aux services techniques

Dans le cadre du renouvellement urbain la future friche industrielle, il est souhaité conserver la voirie existante. Elle sera réservée aux services techniques afin de sécuriser le site : aucun accès à des logements depuis cette voie.

### Un parcours pour les modes doux

Un parcours destiné aux modes doux est conçu de manière à s'adapter aux usages quotidiens et à assurer la sécurité de tous. L'objectif est de favoriser l'utilisation des modes doux.

L'aménagement évite d'élargir la voie existante et la préservation des fossés et les haies est favorisée.

D'autre part, un maillage de liaisons douces pourrait être développé entre les écoles, la Place de la paix et le complexe sportif.

Il est préconisé de créer des aménagements où les usagers sont accompagnés par le végétal.

Il est également recommandé de préférer des revêtements de sols perméables s'intégrant au paysage et de limiter le nombre de revêtements différents afin d'assurer une cohérence dans l'aménagement.

### Une zone urbaine mixte

Il est prévu le renouvellement urbain de la future friche industrielle, en lien avec le contexte de pôle d'équipements. Cette opération pourra accueillir une mixité fonctionnelle : logements, commerces et services de proximité.

La zone devra conserver un principe d'alignement bâti identique à l'existant, afin de conserver la fermeture visuelle du pôle d'équipements sur la centralité.

### Programmation habitat

- Densité moyenne : 50 logements/ hectare

Soit un minimum de 37 logements à réaliser (surface zone urbaine mixte = 7 365 m<sup>2</sup>). La programmation peut évoluer dans le cadre d'un programme mixte et le nombre de logements prévus revu à la baisse pour permettre l'implantation de bâtiments à usages de commerces et services.

- Typologie de construction :

Pour ce secteur la programmation comprendra un minimum de 80 % de logements en mitoyenneté ou en collectifs (front bâti continu ou semi-continu).

- Statut d'occupation : Pour ce secteur la programmation comprendra :

Un minimum de 30 % en logements locatifs social

Un minimum de 20 % en logements en accession sociale à la propriété

- Phasage de l'opération :

Il n'y a pas de phasage prescrit.

## Exemples de références

### Habitat



### Liaisons douces



Liaisons douces



Parking paysager



Pièce modifiée : OAP

LEGENDE

- Bâtiment existant à réinvestir par les services techniques
- Regroupement des espaces et matériels des services techniques
- Voie réservée aux services techniques
  
- Zone urbaine mixte (logements, commerces, services) créée par renouvellement urbain
- Principe d'alignement bâti
  
- Pôle d'équipements existant
- Equipement existant
- Zone réservée à des espaces et équipements publics créés par renouvellement urbain
- Principe de liaisons douces à créer



Schéma opposable de l'OAP créée

Les tableaux de répartition de logement et de mixité sociale sont actualisés pour ce site, prenant en compte l'adaptation de l'OAP. Ainsi les données actualisées sont les suivantes :

Site	Localisation	Superficie en Ha des parties à vocation d'habitat ou mixte	Nombre moyen de logements	Densité log/Ha	Nbre moyen de LLS		Nbre moyen accession sociale	
					%	Nbr	%	Nbr
Site n°23	Centre-bourg	0.73	37	50	30	11	20	7



## D) Modification de l'OAP du site de la Vigogne à Berck-sur-Mer

Le site à aménager du Parc de la Vigogne fait l'objet d'un ajustement mineur, l'accès situé au Sud étant supprimé. La volonté est en effet de ne pas imposer de bouclage dans les principes d'aménagement de la zone du Parc. La voie en impasse permettra la circulation interne ainsi que les manœuvres et demi-tours des véhicules.

L'enjeu est de valoriser l'entrée de ville Sud de Berck-sur-Mer d'un point de vue paysager, sans création de déboucher sur la route d'Abbeville qui est une départementale (D940), en préférant ainsi préserver le traitement de limites de zones.

De manière complémentaire, cette intérêt paysager se marie à un intérêt de sécurité routière étant donné que l'accès sur la D940 est potentiellement accidentogène eu égard à la caractéristique de la voie en question. Il n'apparaît donc pas utile d'imposer un accès sur ladite départementale.

Pièce modifiée : OAP



OAP après modification

## E) Création de l'OAP Plaine de l'Eglise à Berck-sur-Mer

Une orientation d'aménagement et de programmation est créée à Berck-sur-Mer, rue de la Plaine de l'Eglise. Le site est localisé aux abords du centre-ville, en zone urbaine UD. Le secteur est aussi concerné en partie par une modification au niveau du plan de zonage puisqu'au document approuvé il est classé en zone UDr, de renouvellement urbain. Le projet de modification propose la suppression de l'indice « r » dans cette zone, au bénéfice de la densification du tissu urbain notamment comme mentionné plus avant, et la création d'une OAP pour définir des principes d'aménagement sur ce site dont le potentiel foncier est à optimiser.



Le site à aménager constitue un cœur d'îlot, dont les fronts à rue sont bâtis : rue de la Plaine de l'Eglise, rue du Foier. Ce site est en outre adossé à un équipement sportif, à une école et à une crèche.

La surface à exploiter représente quasiment 1Ha en pleine zone urbaine, il est important de tirer parti des espaces disponibles en zone urbaine pour favoriser le développement de l'urbanisation via la densification et le renouvellement urbain, notamment sur la ville pôle.

La création de cette OAP a pour objectif de proposer majoritairement une offre de logement social afin de poursuivre et renforcer les objectifs légaux en termes de mixité sociale.

Afin d'encadrer l'urbanisation du site, les principes d'aménagement prévus abordent les composantes majeures :

**Voie d'accès :** Intégrer la création d'une voie d'accès qui donnera sur la Rue du Foier, en passant entre les collectifs de logements existants. Cette voie pourra se prolonger jusqu'à la Rue des Grognards plus au Sud.

Elle pourra demeurer une voie d'accès privée réservée aux futurs résidents des logements à construire. Elle pourra aussi, à l'inverse, être rétrocédée au domaine public à condition de présenter un gabarit adapté à la desserte résidentielle et au passage des véhicules de collecte des ordures, y compris au niveau du passage entre les collectifs de logements existants.

Les déplacements doux seront pris en compte. Toutes les conditions nécessaires à la sécurité des usagers devront être réunies.

**Un parcours pour les modes doux :** Des liaisons douces doivent être aménagées (ou conservées) afin de faciliter et sécuriser les parcours des piétons entre les quartiers résidentiels et vers les équipements.

Il est préconisé de créer des aménagements où les usagers sont accompagnés par le végétal. Il est également recommandé de préférer des revêtements de sol perméables et qui s'intègrent au paysage, et de limiter le nombre de revêtements différents afin d'assurer une cohérence dans l'aménagement.

#### Aménagement du site :

- Zone résidentielle : Le terrain, situé en cœur d'îlot d'un quartier résidentiel, devra accueillir la construction de nouveaux logements en cohérence avec le contexte bâti existant.  
Le stationnement des futurs résidents devra être au maximum mutualisé pour l'ensemble des logements à créer.  
Les projets d'aménagement devront démontrer la qualité du traitement des vis-à-vis avec les logements voisins (espaces d'aération, aménagements paysagers...).
- Conservation du bassin paysager : Il existe un bassin de rétention des eaux pluviales sur site. Il s'agit d'un élément du paysage urbain en favorable à la qualité du cadre de vie.  
Celui-ci devra être conservé dans son intégralité, et les futurs aménagements voisins devront veiller à la conservation du bon fonctionnement de ce bassin (ne pas entraver le bon écoulement des eaux par exemple). Les futurs aménagements devront également permettre la préservation voire le renforcement de la qualité paysagère du bassin.  
Si les nouveaux aménagements le nécessitent, le bassin existant peut être redimensionné afin d'accueillir des volumes d'eaux plus importants.

#### Programmation habitat :

- Densité : 40 logements/ hectare en moyenne, soit un minimum de 39 logements à réaliser
- Typologie de construction : Il est préféré des logements en mitoyenneté ou en petits collectifs (front bâti continu ou semi-continu), de R+2 à R+4.
- Statut d'occupation : 100% de logements locatifs sociaux.
- Phasage de l'opération : absence pas de phasage prescrit.

La création de cette OAP suit fidèlement les objectifs du PADD, particulièrement en ce qui concerne le renforcement des pôles urbains du secteur Sud Opalien : « Réaffirmer le tripole dans l'accueil de population ».

En outre, la programmation de logement proposée reprend une densité moyenne de 40 logements à l'hectare, du fait de la grande proximité du centre ville. Cette densité est largement compatible avec celle définie au SCoT et appliquée au PADD du document d'urbanisme en vigueur (28 logements/Ha), se voulant d'ailleurs plus dense encore.

La typologie souhaitée favorise largement la densité, et explicitement les collectifs. Afin de contrôler l'évolution de l'urbanisation de la zone, le gabarit est cadré entre R+2 et R+4, ce qui se retrouve en centre-ville et à ses abords (notamment les grands collectifs immédiatement voisins rue du Foier). Sur ce site en îlot assez délimité, l'enjeu est de favoriser l'extension verticale, mesurée, avec des préférences de « petits collectifs » qui peuvent bien s'intégrer au centre-ville.

En termes de mixité sociale, l'enjeu est de proposer un site à dominante sociale. Un minimum de 100% de logements locatifs sociaux est imposé. Ce taux de mixité sociale est en accord avec l'ambition du PADD « Acter une programmation respectueuse des typologies urbaines et environnementales », mais aussi particulièrement avec l'ambition « Assurer la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins et garantir le parcours résidentiel ». Le PADD définit ainsi 25% de logements locatifs sociaux pour Berck-sur-Mer, lesquels sont réhaussés grâce à cette présente programmation.

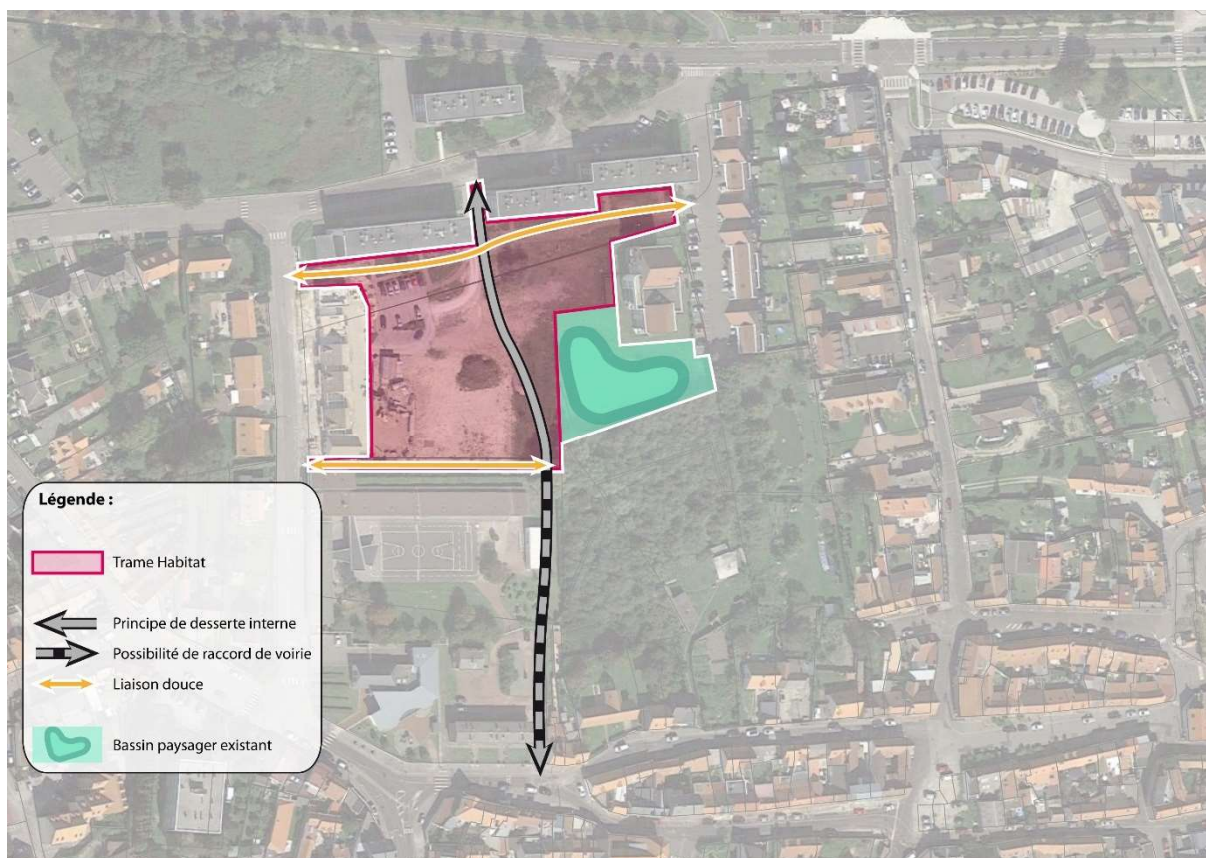
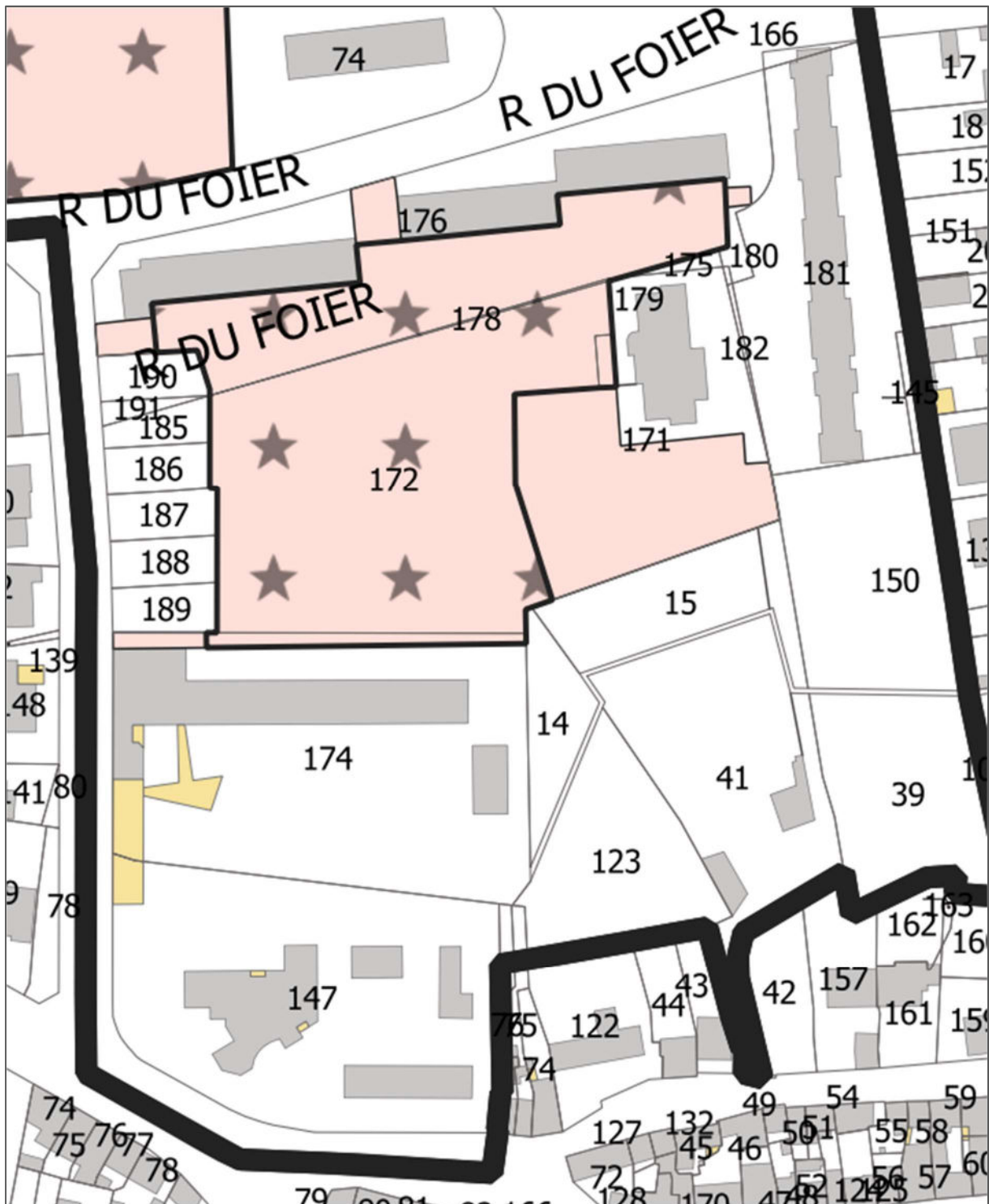


Schéma opposable de l'OAP créée

Les tableaux de répartition de logement et de mixité sociale sont actualisés pour ce site, prenant en compte l'adaptation de l'OAP. Ainsi les données actualisées sont les suivantes :

Site	Localisation	Superficie en Ha des parties à vocation d'habitat ou mixte	Nombre moyen de logements	Densité log/Ha	Nbre moyen de LLS		Nbre moyen accession sociale	
					%	Nbr	%	Nbr
Site n°22	Plaine de l'Eglise	0.97	39	40	100	39	-	-

La création de l'OAP implique nécessairement l'adaptation du plan de zonage qui indique les emprises d'OAP via un figuré surfacique.



Règlement graphique modifié : ajout de l'emprise de l'OAP

## F) Modification de l'OAP Dune Oasi à Berck-sur-Mer

L'orientation d'aménagement et de programmation prévue site de la Dune Oasi consiste en une adaptation de la programmation logement, cohérente avec la localisation du site précisément. En effet, eu égard à la situation directement en front de mer urbanisé et à une superficie moindre dédiée à de la revalorisation des abords de la Dune, une programmation de logements sociaux s'avère non adaptée. L'ambition projetée au PLUi approuvé est difficilement réalisable pour un aménageur. Afin de ne pas paralyser l'aménagement futur du site, la ville propose donc d'adapter la programmation en réorientant cette dernière vers du 100% résidentiel. Cette réorientation se justifie aisément du fait de la très faible superficie du site (2,09Ha), lequel ne peut être densifié exagérément compte tenu de sa localisation immédiate en front de mer. L'objectif est donc de remplir la friche urbaine existante sans générer d'extension en accord avec les principes de la loi Littoral, pour cela les densités sont préservées. Afin de ne pas déséquilibrer les objectifs en matière de production de logements sociaux, les obligations de mixité sociale imposées sur ce site sont conservées et réparties sur d'autres sites.

▪ **Statut d'occupation : Pour ce secteur la programmation comprendra :**  
- **100 % en logements locatifs social**

▪ **Statut d'occupation : Pour ce secteur la programmation sera résidentielle**



**OAP BERCK**

Site 3  
Dune Oasi

Situation projetée  
Plan Masse

Superficie 2.09 ha  
Echelle 1/1000

17 logements soit 8 logements/ha



Les tableaux de répartition de logement et de mixité sociale sont actualisés pour ce site, prenant en compte l'adaptation de l'OAP. Ainsi les données actualisées sont les suivantes :

Site	Localisation	Superficie en Ha des parties à vocation d'habitat ou mixte	Nombre moyen de logements	Densité log/Ha	Nbre moyen de LLS		Nbre moyen accession sociale	
					%	Nbr	%	Nbr
Site n°3	Dune Oasi	0.27	25	90	-	-	-	-



## VI. La prise en compte des risques

### A) Adaptation des règles concernant les zones humides

Dans le cadre du projet d'évolution du document intercommunal du secteur Sud Opalien, les zones humides sont une thématique très discutée au vu des enjeux qu'elles représentent en termes écologique, mais aussi de risques dans le cadre des inondations.

Si les zones humides ont au maximum été protégées par un classement agricole et au mieux naturel, certaines zones urbaines sont concernées par ces dernières. Effectivement les risques et les enjeux écologiques sont pris en compte dans le document intercommunal en vigueur, toutefois la trame identifiant les zones humides en présence, bien qu'existante, n'est pas mentionnée au règlement et ne bénéficie pas de dispositions propres aux dites zones humides. L'objectif est donc d'améliorer la gestion des risques liés aux inondations, et de même améliorer la protection de ces zones humides.

Le schéma d'aménagement des eaux (SAGE) de la Canche identifie des reliquats de zones humides sur quelques franges urbaines limitées au PLUi en vigueur, précisément 3 communes.

Le SAGE de l'Authie rend compte désormais d'une plus importante part des zones urbaines concernées par des zones urbaines, sur la totalité des communes du secteur Sud Opalien.

Il y a donc un enjeu à adapter spécifiquement les dispositions pour prendre en compte ces zones particulières. La pièce modifiée est le règlement écrit. Les modifications ont pour double objectif :

- L'adaptation des règles relatives à la gestion des risques liés aux inondations et ruissellement
- L'adaptation des règles relatives à l'intérêt écologique des zones humides en secteur urbain

Ci-après, les dispositions complétant les règlements des zones UC et UD.

#### **Article 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées**

Dans les secteurs identifiés par les trames « Zone Humide » :

- Les caves et sous-sols sont interdits
- Les exhaussements et affouillements sont admis s'ils sont strictement nécessaires

L'intention de cette disposition est de :

- Prévenir contre les risques d'inondations des sous-sols et caves
- Moindre impact sur les terrains par la réalisation de travaux sur sol proportionnés aux besoins nécessaires

#### **Article 3 – partie 3.1 : Emprise au sol et hauteur**

##### **1- Emprise au sol**

Dans les secteurs identifiés par les trames « Zone Humide » :

L'ensemble des constructions nouvelles (principales, extensions et annexes) autorisées ne devront pas excéder 30% d'emprise au sol de l'unité foncière.

##### **2- Hauteur des constructions**

Dans les secteurs identifiés par les trames « Zone Humide » :

Les constructions et travaux admis devront observer une réhausse du niveau de plancher d'au moins 0,20m par rapport au niveau de la voie ou des voies ou espace public en tenant lieu.

L'intention de cette disposition est de :

- Préserver des espaces non imperméabilisés en fixant une emprise au sol maximale
- Favoriser des espaces non bâtis à la parcelle pour valoriser les fonctionnalités écologiques et hydrologiques des zones humides
- Introduire une règle de précaution via une réhausse minimale du niveau de plancher

### Article 3 – partie 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

#### 1- Implantation par rapport aux Zones Humides

Dans la mesure du possible, toute construction ou aménagement devra s'implanter en retrait des zones humides ou privilégier les zones présentant le moins d'enjeu, de sorte préférer l'impact le moins important sur celle en présence.

L'intention de cette disposition est de :

- Mesure de réduction en faveur des zones humides, destinée à préserver leurs fonctionnalités

### Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

#### Clôtures

Dans les secteurs identifiés par les trames « Zone Humide » :

Les clôtures pleines et murs bahuts sont interdits.

Devront être plantées des haies végétales en limites séparatives.

En cas de dispositifs à claire-voie, les clôtures devront être suffisamment perméables pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales afin d'éviter les inondations des terrains voisins.

#### Coefficient de biotope

Dans les secteurs identifiés par les trames « Zone Humide » :

Un coefficient de biotope fixé à 0.7 minimum doit être appliqué pour les terrains non bâtis.

L'intention de cette disposition est de :

- Assurer la perméabilité des clôtures pour lutter contre les inondations par ruissellement
- Végétaliser les clôtures pour des fonctionnalités hydrauliques (et écologique)
- Favoriser la perméabilité des clôtures pour la faune locale
- Imposer un coefficient de terrain non imperméabilisé pour faciliter l'infiltration, l'écoulement et le déploiement des écosystèmes

Les dispositions nouvellement ajoutées au règlement écrit sont cohérentes avec le principe de précaution prévu à la Charte de l'Environnement, ainsi qu'avec le projet de territoire (PADD) qui prévoit notamment « Préparer le territoire au changement climatique en adaptant l'habitat et en protégeant la population face aux risques naturels ». En effet, la connaissance des données de zones humides permet d'adapter l'aménagement du territoire en tirant parti, du fait de modes constructifs résilients, des risques en présence. De même, cette évolution du règlement coïncide avec l'action du PADD « Préserver les milieux naturels et paysages » étant donné les mesures limitatives mises en place concernant les terrains concernés par des zones humides.

## B) Définition du niveau bas des constructions

Le règlement du PLUi actuel ne définit pas de hauteur du niveau bas de la construction vis-à-vis de la voie déterminée. Afin de marquer davantage la prise en compte du risque inondation, intégrer une disposition spécifique à cet aspect est nécessaire pour prendre des mesures de précaution, voire de prévention, compte tenu du contexte environnemental du territoire. Cette disposition permet en toute circonstance, hors secteur à risque donc, d'assurer une marge de sécurité supplémentaire aux personnes et aux biens dans un territoire qui est susceptible d'être exposé à ce type d'aléa.

Toute proportion gardée dans la règle de précaution, les effets de butte sont interdits afin de prévenir tout risque d'inondation de terrains voisins par report d'eau de ruissellement.

En outre, un rappel réglementaire est fait relativement aux accès pour les personnes à mobilité réduite (PMR) dans ce cadre étant donné qu'il est nécessaire de conjuguer prise en compte des risques et aléas par la surélévation du bâti, tout en tenant compte des PMR qui doivent pouvoir accéder aux bâtiments devant répondre aux obligations conformément à la législation ad auc.

De la même manière que pour la prise en compte des zones humides, cette évolution du règlement est cohérente avec l'action du PADD « *Préparer le territoire au changement climatique en adaptant l'habitat et en protégeant la population face aux risques naturels* » en prévoyant une mesure valant précaution.

Pièces modifiées : règlement écrit des zones UA, UB, UC, UD, UE, UM, UT, UP, 1AU, 1AUE, 1AUR

### **Article 3 – partie 3.1 : Emprise au sol et hauteur**

#### **2- Hauteur des constructions**

**Le niveau bas du premier plancher de la construction devra se situer au-dessus du niveau de la voie ou des voies ou espace public en tenant lieu. Les effets de butte sont interdits.**

**L'accès doit en outre être adapté aux déplacements des personnes à mobilité réduite pour les constructions ayant l'obligation de réaliser une rampe d'accès, afin de tenir compte de la dénivellation du site, conformément à la législation et aux normes en vigueur.**

## VII. Précisions quant à l'application de la loi Littoral en zone naturelle

Les dispositions propres aux zones naturelles concernées par la loi littorale nécessitent d'être précisées afin de combler des manques et améliorer la compréhension. Il est important de renforcer la sécurité juridique de l'aspect loi Littoral qui peut être source d'interprétation, considérant une jurisprudence évolutive.

En particulier, les articles n'énumèrent pas clairement ce qui est autorisé dans les espaces proches du rivage, les espaces naturels remarquables ni sur le reste des communes littorales, en dehors de la bande des 100 mètres. Sur la base des articles du code de l'urbanisme, la volonté du PLUi était de ne pas dresser une liste exhaustive qui ne s'actualiserait pas implicitement en suivant le cours de l'actualité juridique, par exemple avec le cas des dispositifs à énergie renouvelable.

Ainsi, cette configuration oblige les instructeurs à motiver leurs arrêtés en reprenant les dispositions inscrites au sein du rapport de présentation, en tant que base justifiant la réglementation prise. Cette solution génère ainsi des risques d'erreur manifeste d'appréciation.

L'évolution portant sur l'article de la zone naturelle N consiste donc à préciser la lecture, ajuster le curseur des constructions autorisées dans les espaces proches du rivage notamment (conformément à la législation).

Cette modification consiste en une correction de l'actuel chapitre relatif à la zone N, répondant aux objectifs de l'ambition 4 « *Prendre appui sur la richesse environnementale et paysagère* » de l'axe 3 du PADD.

### 1- **Éléments de précision quant aux possibilités de construire**

L'article N1 réglementant les occupations du sol interdits ou admis sous conditions est complété pour les communes littorales, et particulièrement au regard des occupations dans les différents secteurs qui existent :

- Bande des 100 mètres
- Espaces Proches du Rivage et Espaces Naturels Remarquables
- Reste de la commune littorale

L'objectif est d'apporter de la cohérence sur l'ensemble du chapitre de la zone N, lequel organise les dispositions selon l'identité littorale ou non du territoire, et le secteur déterminé de la commune littorale lorsque c'est le cas. Ces précisions répondent à la réglementation du code de l'urbanisme et assurent une liste plus exhaustive et concrète.

En outre, ces compléments permettent de pallier à des manques qui se doivent d'être introduits en article 1 (cas des extensions et annexes notamment).

## II) Dans les Communes littorales (Berck-sur-Mer, Groffliers, Waben, Conchil-le-Temple)

La loi Littoral pose pour principe l'interdiction de toute opération de construction isolée et encadre les possibilités d'évolution de l'existant. Un régime spécifique s'applique selon les espaces dans lesquels se situe la construction existante ou à créer. Les zones N impactées par les dispositions de la loi Littoral figurent au plan de zonage relatif à cette dernière, annexé au règlement graphique.

### *Dans la bande littorale de 100 mètres*

Toute construction nouvelle, extension de l'existant, annexe est strictement interdite. ~~Toutefois~~ Seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics, ~~ou à des~~ activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau **et les ouvrages de raccordement aux réseaux publics divers de transport ou de distribution** conformément à l'article L121-17 du code de l'urbanisme.

Seule est autorisée la reconstruction à l'identique après sinistre. Les constructions situées dans les zones de Plan de Prévention des Risques Littoraux devront impérativement respecter les dispositions en vigueur dudit document.

### *Dans les Espaces Proches du Rivage et Espaces Naturels Remarquables au sens de la loi Littoral*

~~Il y a lieu de se référer à l'article N3 bis relatif aux dispositions propres à l'emprise au sol, la hauteur et l'implantation.~~

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes), sont interdits à l'exception des constructions à destination ou sous destination suivantes :

- Habitations existantes :

- L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 20m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et d'un gabarit équivalent à l'existant, au plus.
- La construction d'annexe aux constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, de 3.5m de hauteur au faîtage par annexe, implantée dans un rayon de 10m par rapport aux façades arrière de la construction principale. Le nombre d'annexe est limité à 1 par construction principale.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :

- Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone
- A des aménagements paysagers
- A des aménagements hydrauliques
- A des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- A la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique
- A l'exploitation des énergies renouvelables

- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

- Les constructions ou installations nécessaires aux cultures marines sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les installations de production d'énergie renouvelable à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ou qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées. Ces installations sont autorisées à condition de ne pas être implantées en discontinuité de l'urbanisation sauf pour les éoliennes qui peuvent bénéficier d'une dérogation à la continuité (au titre de l'article L.121-12 du Code de l'urbanisme).

#### Sur le reste de la commune littorale

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes), sont interdits à l'exception des constructions à destination ou sous destination suivantes :

- Habitations existantes :

- L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.
- La construction d'annexe aux constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher, de 3.5m de hauteur au faitage par annexe, implantée dans un rayon de 15m par rapport aux façades arrière de la construction principale. Le nombre d'annexe est limité à 1 par construction principale.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :

- Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone
- A des aménagements paysagers
- A des aménagements hydrauliques
- A des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- A la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique
- A l'exploitation des énergies renouvelables

- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les installations de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ou qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées. Ces installations sont autorisées à condition de ne pas être implantées en discontinuité de l'urbanisation sauf pour les éoliennes qui peuvent bénéficier d'une dérogation à la continuité (au titre de l'article L.121-12 du Code de l'urbanisme).

## 2- Remise en cohérence du chapitre de la zone N

Il apparaît que le chapitre du règlement de la zone N semble présenter certaines coquilles, lesquelles ne permettent pas de cadrer la règle pour les communes littorales.

C'est le cas notamment pour l'article 4 relatif aux règles d'aspect, ou encore l'article 5 pour ce qui concerne le traitement paysager des espaces non bâtis, lesquels prévoient bien des dispositions relatives « En zone N standard » et pour « Les sous-secteurs de la zone N ». Cette distinction semble laisser un vide vis-à-vis des secteurs spécifiques aux communes littorales et donc un risque d'interprétation dans le cadre de l'instruction. Ainsi, une mise en cohérence est effectuée pour remplacer « En zone standard » par « En tous secteurs », de sorte à inclure les communes littorales et par extension les espaces proches du rivage, les espaces naturels remarquables ...

La déclinaison aux articles 5 et 6 est donc la suivante :

- I) En tous secteurs
- II) Les sous-secteurs de la zone N

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

I) En tous secteurs

(...)

II) Les sous-secteurs de la zone N

(...)

## VIII. Amélioration de la lecture du document

### A) Actualisation des sous-destinations au règlement écrit

Afin d'assurer la mise en conformité du règlement écrit avec le décret n°2020-78 du 31/01/2020, modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, lequel a modifié l'article R151-28 du code de l'urbanisme, une mise à jour du règlement écrit est faite.

La sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » est désormais décomposée en 2 catégories distinctes :

- Hôtels
- Autres hébergements touristiques

Cette distinction permet de différencier le type de prestation hôtelière, laquelle était jusque-là décrite au règlement du PLUi.

<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	<b>Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</b>
--	---

*Extrait du tableau des destinations et sous-destinations du règlement écrit avant modification – Dispositions générales*

<b>Hôtels</b>	<b>Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</b>
<b>Autres hébergements touristiques</b>	<b>Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</b>

*Extrait du tableau des destinations et sous-destinations du règlement écrit après modification – Dispositions générales*

Chacun des articles qui reprenait l'ancienne sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » est de fait mis à jour des nouvelles sous-destinations lorsqu'il y a lieu. Il s'agit d'une simple actualisation de la pièce.

Pièce modifiée : règlement écrit des zones UA, UB, UC, UD, UT, 1AU, 1AUR, 1AUT, A, N

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Exploitations agricoles et forestières**

- **Commerce et activité de services :**

- **Hébergement hôtelier et touristique** : les hébergements hôteliers de plein air, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, aires de stationnement de caravanes et mobil-homes, habitations légères de loisirs, résidences et villages de tourisme, ... répondant aux définitions de l'article 261-D 4° a) et b) du code général des impôts.  
Sont toutefois admis les hébergements hôteliers s'inscrivant dans la sous-destination **Logement** tels qu'hébergements insolites, chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, meublés de tourisme ne relevant pas de la définition de l'article 261-D 4° b) du code général des impôts.

*Extrait de l'article UA à UD1 avant modification*

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Exploitations agricoles et forestières**

- **Commerce et activité de services :**

- **Autres hébergements touristiques** : les hébergements hôteliers répondant aux définitions de l'article 261-D 4° a) et b) du code général des impôts.  
Sont toutefois admis les hébergements hôteliers s'inscrivant dans la sous-destination **Logement** tels qu'hébergements insolites, chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, meublés de tourisme ne relevant pas de la définition de l'article 261-D 4° b) du code général des impôts.

*Extrait de l'article UA à UD1 après modification*

Sont seules autorisées les constructions à destination ou sous destination suivantes :

- **Commerce et activité de services - Hébergement hôtelier et touristique, y compris** :

- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de stationnement de caravanes/mobil homes, camping-car ..., les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
- Les activités de vente et de prestation de services liées à l'activité principale
- Les équipements, structures et aménagements de loisirs et touristiques.

*Extrait de l'article UT1 avant modification*

Sont seules autorisées les constructions à destination ou sous destination suivantes :

- **Commerce et activité de services – Autres hébergements touristiques, y compris** :

- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de stationnement de caravanes/mobil homes, camping-car ..., les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
- Les activités de vente et de prestation de services liées à l'activité principale
- Les équipements, structures et aménagements de loisirs et touristiques.

*Extrait de l'article UT1 après modification*

Les occupations du sol suivantes sont interdites :

(...)

- **Commerce et activité de services :**

- Commerce de gros
- ~~Hébergement hôtelier et touristique : les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, ... les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir~~
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Artisanat et commerce de détail dans la mesure où il en résulte pour le voisinage des dangers et nuisances, ou une aggravation de ceux-ci. De plus sont aussi interdits ces constructions si les volumes et aspects extérieurs sont incompatibles avec les milieux environnants.

*Extrait de l'article 1AU1 et 1AUR1 illustrant la modification*

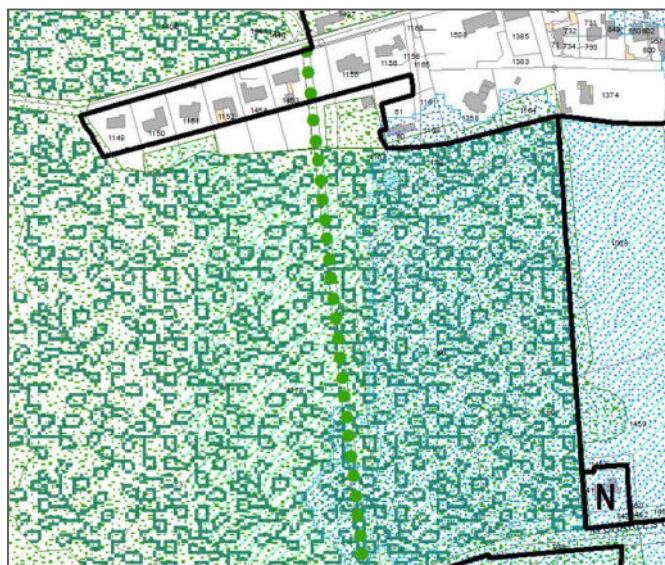
## **B) Non-conformité entre éléments de légende et figurés présents sur les cartes de zonage**

L'utilisation des plans de zonage a révélé plusieurs erreurs matérielles qu'il convient de corriger. Une inadéquation entre les figurés représentés sur les plans de zonage et leur représentation en légende a ainsi été identifiée sur plusieurs éléments cartographiés à savoir :





- L'alignement des saules têtards
- La trame mixité sociale
- Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme
- Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Les sièges d'exploitation agricole ICPEa et RSD
- Les établissements agricoles secondaires ICPEa et RSD

Il est proposé de modifier la légende des plans de zonage de sorte à ce que la légende soit conforme aux figurés présents sur les plans.


❖ Alignement des saules têtards



Extrait du plan de zonage actuel de Groffliers

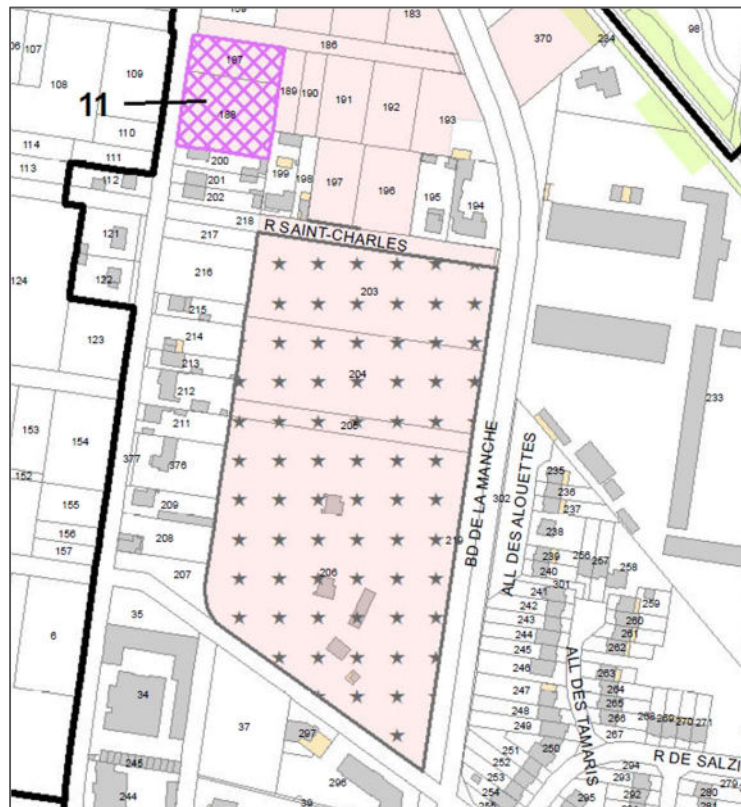
Éléments linéaires repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :	
	Cours d'eau
	alignement de saules têtards
	Fossé
	Haie

Extrait de la légende du règlement graphique avant modification

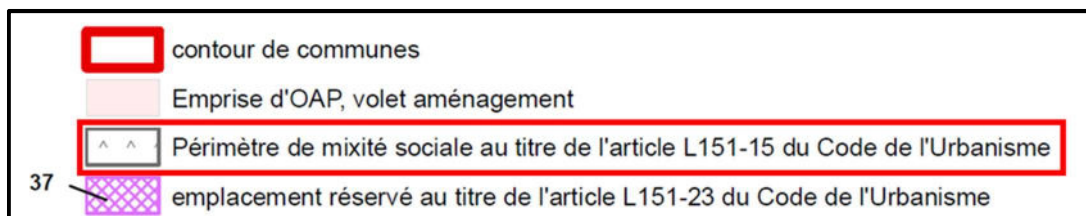
Éléments linéaires repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	
	Cours d'eau
	alignement de saules têtards
	Fossé
	Haie

Extrait de la légende du règlement graphique après modification

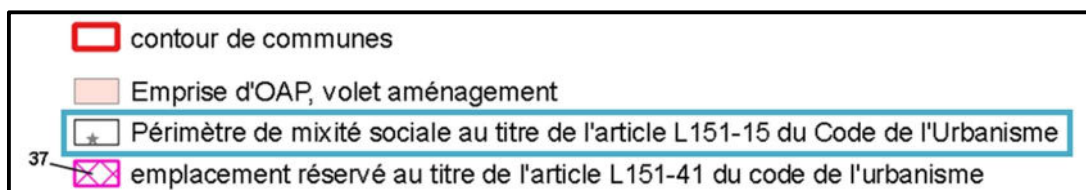
❖ Trame mixité sociale



Extrait du plan de zonage opposable de Berck-sur-Mer

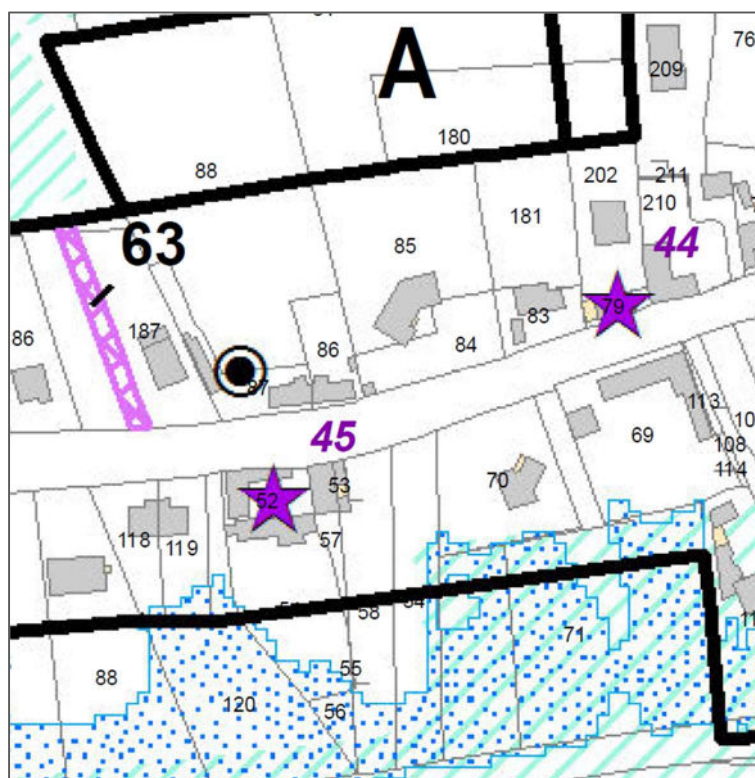


Extrait de la légende du règlement graphique avant modification



Extrait de la légende du règlement graphique après modification

- ❖ Élément ponctuel repéré au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme



Extrait du plan de zonage opposable de Rang-du-Fliers

**Éléments repérés au titre de l'article L151-19**

**(voir descriptif en annexe du Rapport de Présentation, partie 6) :**

- <sup>30</sup> ▲ Élément ponctuel repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Extrait de la légende du règlement graphique avant modification

**Éléments repérés au titre de l'article L151-19 :**

**(Voir descriptif en annexe du Rapport de Présentation, partie 6) :**

- <sup>30</sup> ★ Élément ponctuel repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Extrait de la légende du règlement graphique après modification

- ❖ Élément ponctuel repéré au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme



Extrait du plan de zonage de Verton

**Éléments repérés au titre de l'article L151-23 :**

# Élément ponctuel repéré au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

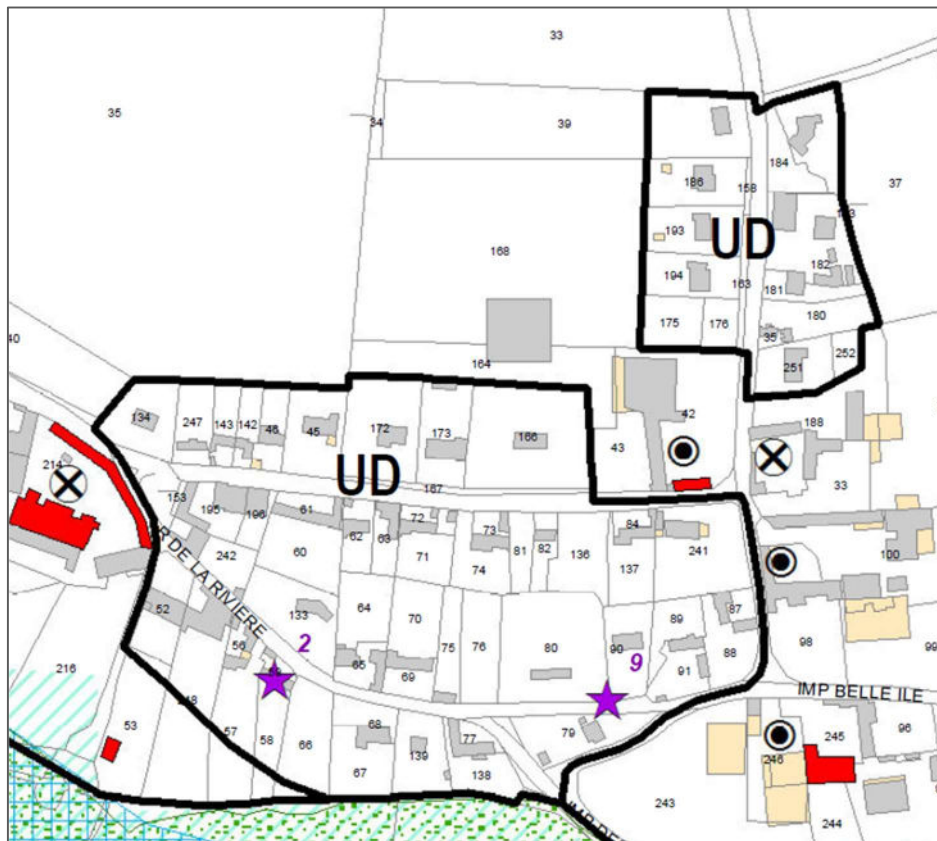
Extrait de la légende du règlement graphique avant modification

**Éléments repérés au titre de l'article L151-23 :**

▲ Élément ponctuel repéré au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Extrait de la légende du règlement graphique après modification



❖ Sièges d'exploitation agricole ICPEa et RSD



Extrait du plan de zonage de Tigny-Noyelle

<b>sièges d'exploitation agricole :</b>	
<b>régime :</b>	
a	ICPEa
P	RSD

Extrait de la légende du règlement graphique avant modification

<b>Sièges d'exploitation agricole :</b>	
	ICPEa
	RSD

Extrait de la légende du règlement graphique après modification

❖ Etablissements agricoles secondaires ICPEa et RSD



Extrait du plan de zonage d'Airon-Notre-Dame (à gauche) et de Groffliers (à droite)

**Ets agricoles secondaires**

- ? Comportant un bâtiment concerné par un classement ICPEa
- R ne comportant pas de bâtiment concerné par un classement ICPEa

Extrait de la légende du règlement graphique avant modification

**Ets agricoles secondaires**

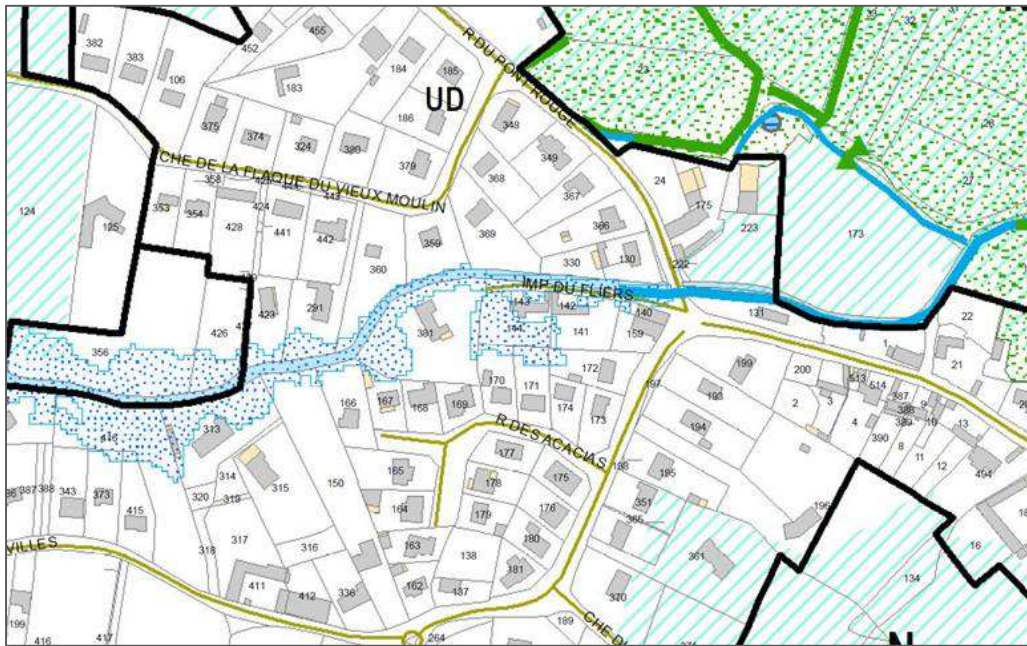
- ⊗ Comportant un bâtiment concerné par un classement ICPEa
- ⊙ Ne comportant pas de bâtiment concerné par un classement ICPEa

Extrait de la légende du règlement graphique après modification

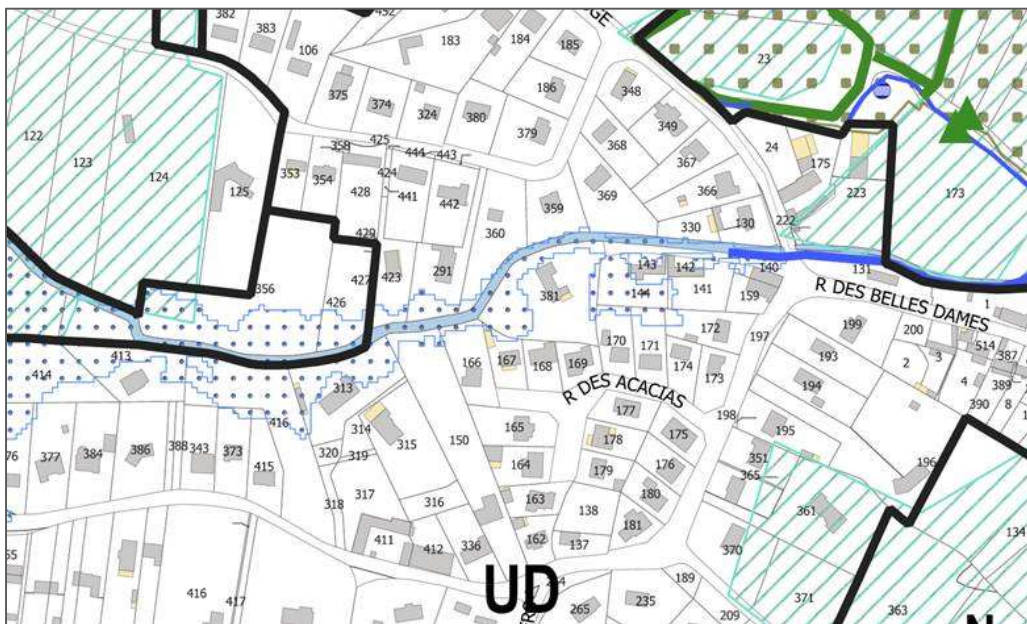
## 2.2.2 : Modification et amélioration de la lisibilité de certaines trames et figurés

Lors de l'élaboration du PLUi ex-CCOS, les plans de zonage avaient été produits sur le logiciel ArcGIS. La Communauté, productrice en régie du document modifié, a choisi de ne pas acquérir ce logiciel payant mais de travailler avec un logiciel de géomatique différent. Ce changement de logiciel a eu des conséquences sur le visuel des trames de remplissage, ces dernières étant autrefois issues de la bibliothèque de trames du logiciel ArcGIS. L'identification de nouvelles trames réalisables avec le logiciel QGIS étant nécessaire, la CA2BM a saisi l'opportunité de ce changement de trames pour travailler sur l'amélioration de la lisibilité des plans de zonage. Le choix des nouvelles trames a par exemple été réalisé au regard des juxtapositions de trames liées aux nombreuses protections environnementales présentes sur le territoire.

### ❖ PPRI du Montreuillois

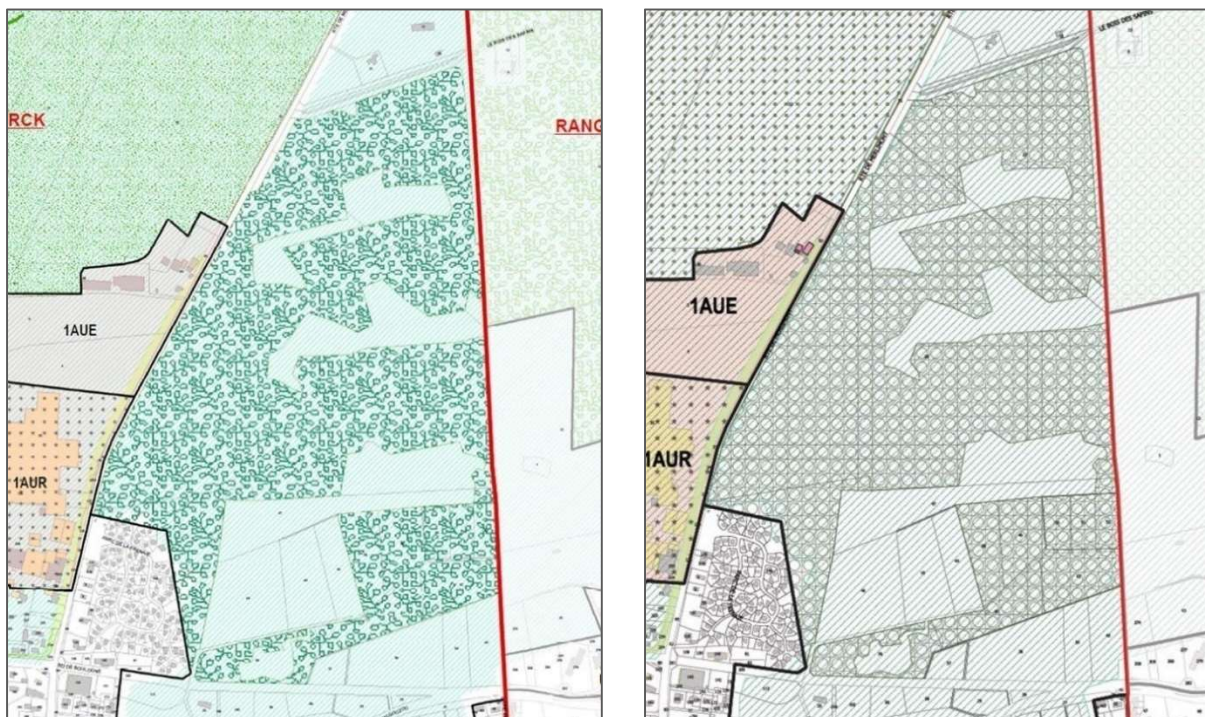


Extrait du plan de zonage de Verton avant modification



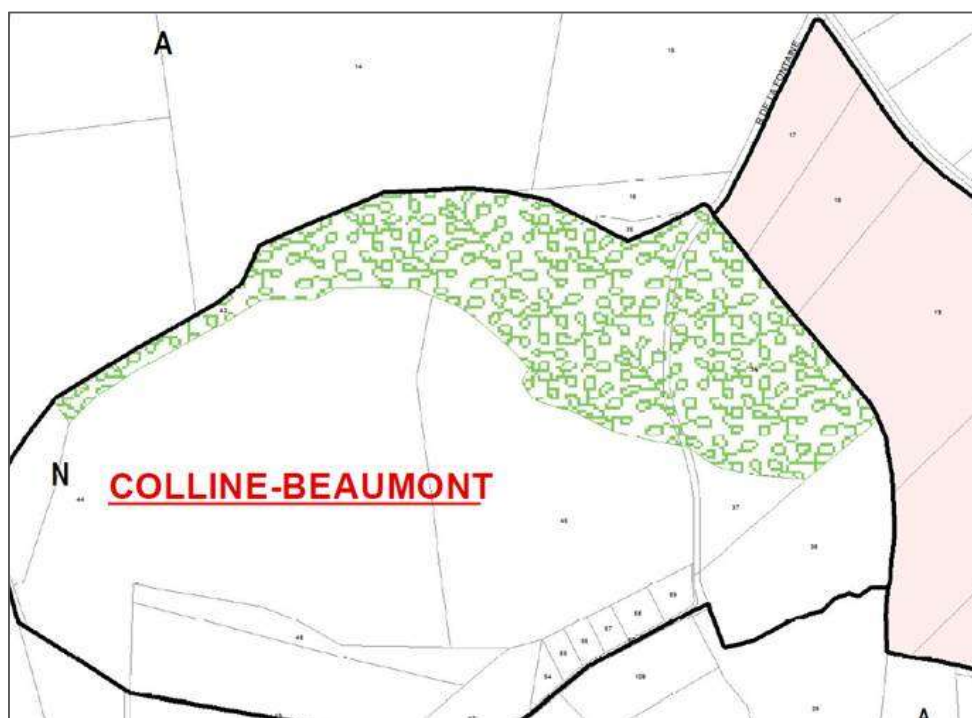
Extrait du plan de zonage de Verton après modification

❖ EBC dans les communes soumises à la Loi Littoral

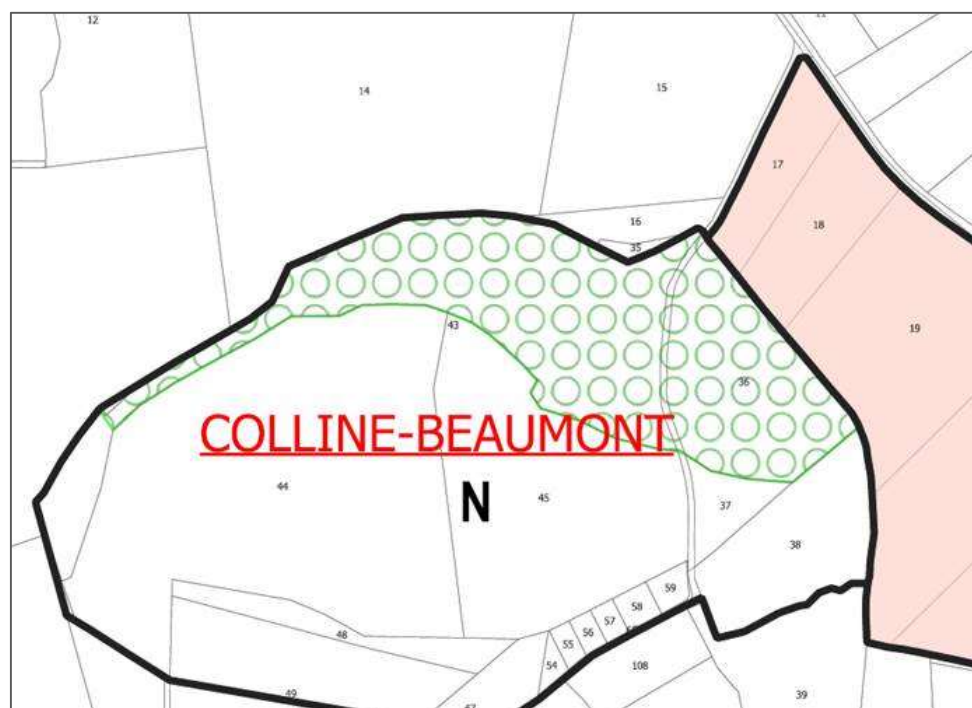


Extrait du plan de zonage de Berck-sur-Mer avant (à gauche) et après modification (à droite)

❖ EBC dans les communes non soumises à la Loi Littoral

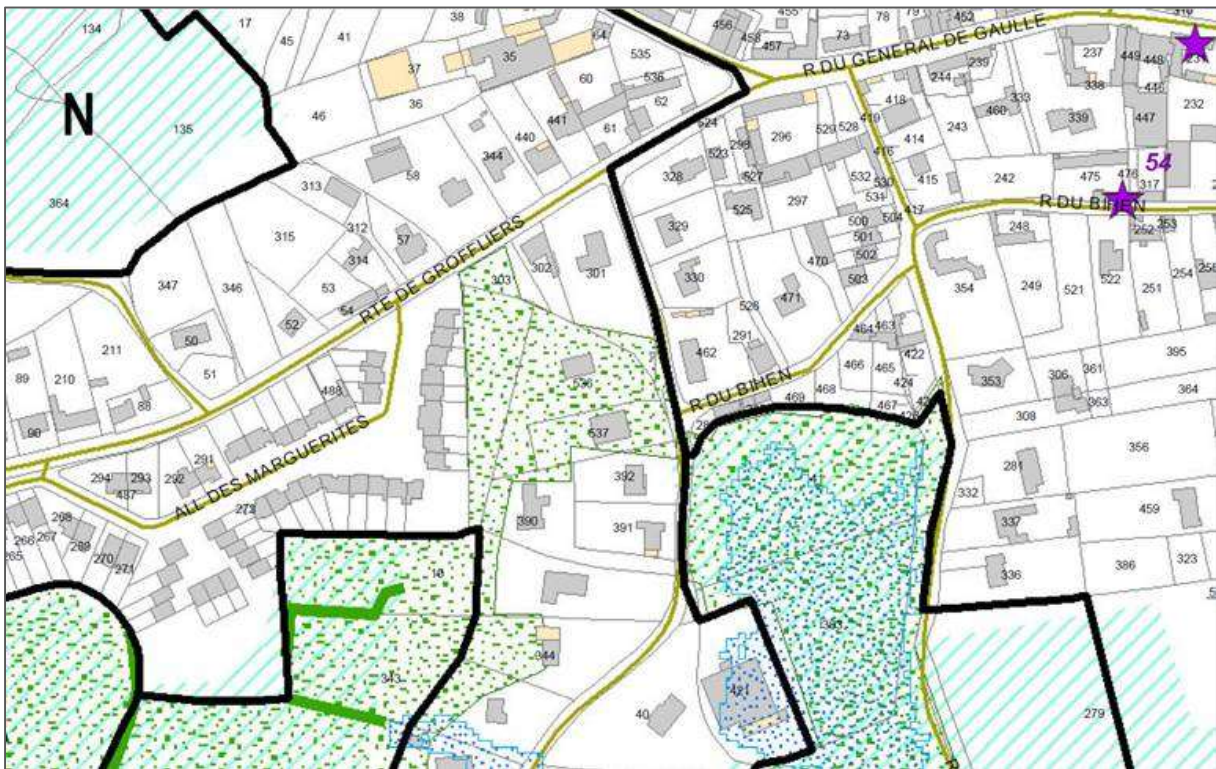


Extrait du plan de zonage de Colline-Beaumont avant modification

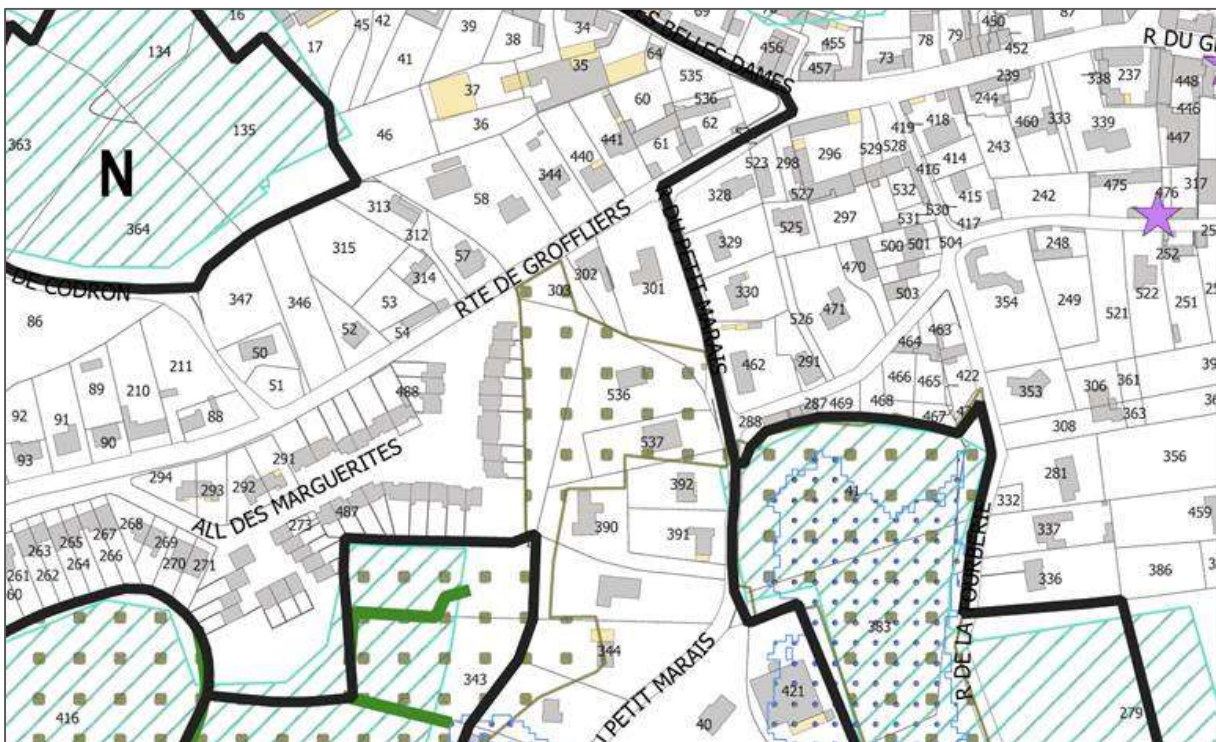


Extrait du plan de zonage de Colline-Beaumont après modification

❖ ZNIEFF de type I

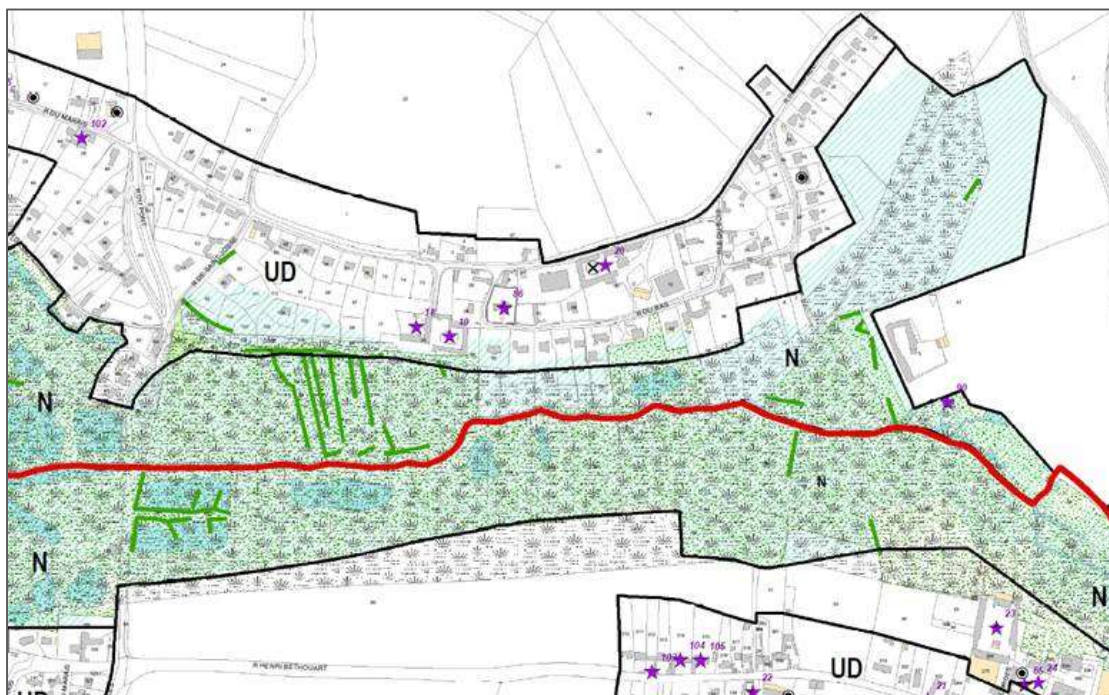


Extrait du plan de zonage de Verton avant modification

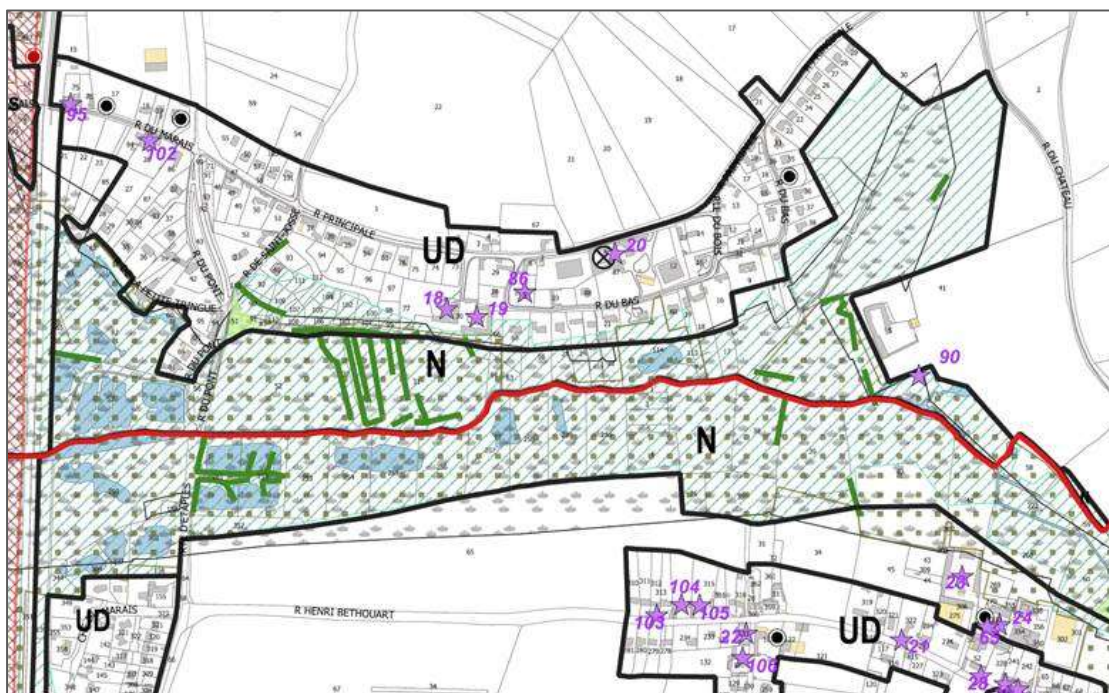


Extrait du plan de zonage de Verton après modification

❖ Zones humides répertoriées par le SAGE de la Canche



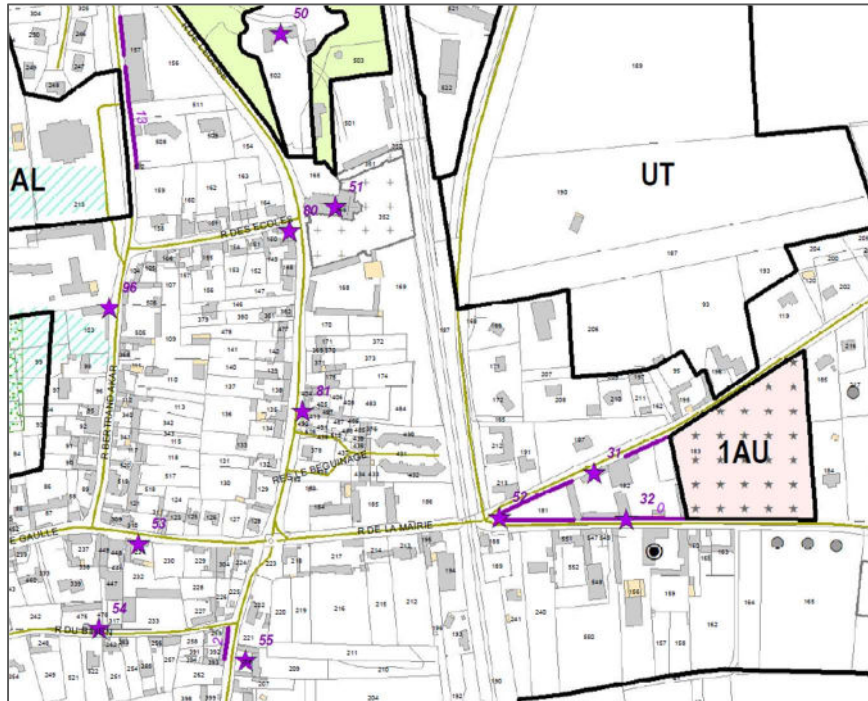
Extrait du plan de zonage des communes d'Airon-Notre-Dame et Airon-Saint-Vaast avant modification



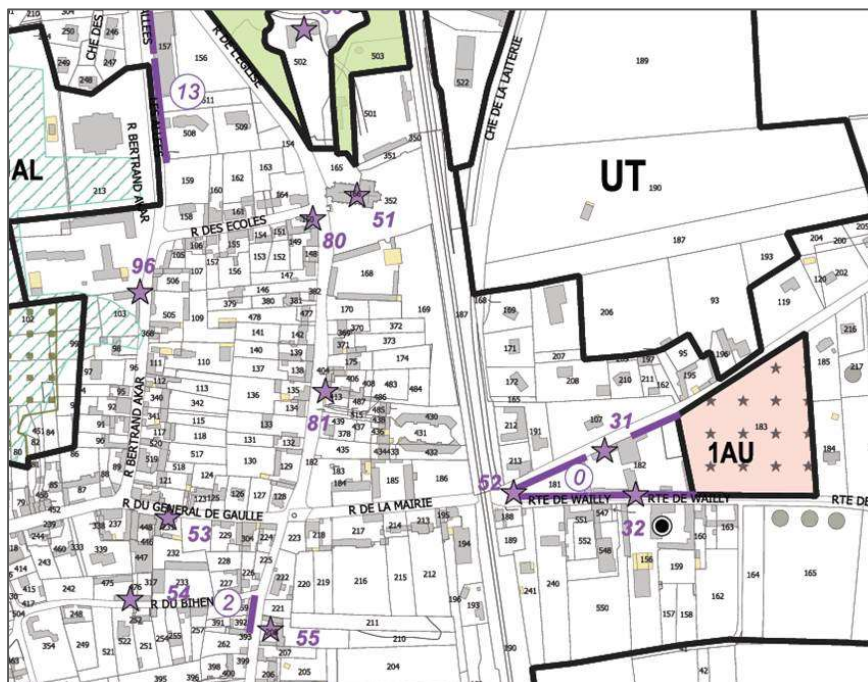
Extrait du plan de zonage des communes d'Airon-Notre-Dame et Airon-Saint-Vaast après modification

❖ Éléments linéaires repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

L'amélioration de la lisibilité des plans de zonage s'est également traduite par un travail sur les numéros permettant d'identifier les éléments linéaires repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Un cercle a été ajouté autour du numéro de chacun d'entre eux afin d'éviter toute confusion avec les numéros permettant d'identifier les éléments ponctuels repérés au titre du même article.



Extrait du plan de zonage de Verton avant modification



Extrait du plan de zonage de Verton après modification

Éléments repérés au titre de l'article L151-19 (voir descriptif en annexe du Rapport de Présentation, partie 6) :	
<sup>30</sup> ^	Élément ponctuel repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
<sup>5</sup> —	Élément linéaire repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Extrait de la légende du règlement graphique avant modification

Éléments repérés au titre de l'article L151-19 (Voir descriptif en annexe du Rapport de Présentation, partie 6) :	
<sup>30</sup> ☆	Élément ponctuel repéré au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme
⑤ —	Élément linéaire repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Extrait de la légende du règlement graphique après modification

## 4<sup>EME</sup> PARTIE : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La procédure de modification de droit commun en objet ne génère pas de consommation foncière d'espace agricole ou naturel à vocation d'habitat ou d'activités. Les évolutions portées aux différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur consistent notamment à adapter le projet afin de permettre et d'encadrer la réalisation de projets en cours ou à venir (zones U ou AU), adapter et assouplir les dispositions réglementaires aux évolutions qu'a connu le tissu urbain du territoire (4 zones urbaines mixtes), rectifier des erreurs matérielles et apporter des précisions afin de proposer un document lisible et compréhensible.

Ces différentes évolutions tiennent bien compte du contexte spécifique du territoire, lequel n'est pas impacté : loi Littoral, enjeux environnementaux, risques...

Les modifications portées au document d'urbanisme ont pour ambition de favoriser la densification du tissu urbain, particulièrement des communes du tripôle (Berck-sur-Mer, Rang-du-Fliers, Verton), assouplir les dispositions réglementaires aux évolutions de l'urbanisation, améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux (zones humides), apporter davantage de lisibilité et de clarté dans les pièces réglementaires.

Aucune extension de zone urbaine U ou à urbaniser AU sur des secteurs agricoles A ou naturels N n'est générée dans le cadre du projet, ce qui s'inscrit parfaitement la logique de la procédure.

L'action étant en grande majorité axée sur les zones urbaines (exception : réécriture du règlement de la zone N, redéfinition du périmètre du STECAL des jardins familiaux Nj ...), ce sont donc les espaces urbanisés/artificialisés qui sont concernés, dépourvus de tout enjeu écologique-risque.

Quant aux espaces proches du rivage en zone UB et UD, aucune modification n'est opérée dans ces secteurs délimités au titre de la loi littoral. Cela indique qu'il n'y a de facto aucun impact négatif

### ❖ *Sur la consommation d'espaces agricoles et l'agriculture*

Le projet n'implique aucun déclassement de zone agricole au bénéfice d'une autre vocation.

Quelques emplacements réservés sont créés, ils se justifient notamment par le fait qu'ils ont été oubliés au cours de la procédure d'élaboration de PLUi. Ces quelques emplacements réservés se retrouvant en secteur agricole sont très limités et se retrouvent aux abords de voies, ils sont d'utilité publique car ils consistent en des secteurs réservés pour des élargissement de voirie. L'ensemble des modifications n'a aucun impact sur l'agriculture ni les zones agricoles.

### ❖ *Sur le paysage et cadre de vie*

Les évolutions portées au règlement sont favorables au cadre de vie urbain principalement puisqu'il s'agit de s'adapter particulièrement aux évolutions que la trame urbaine a connu jusqu'à aujourd'hui, et proposer des dispositions favorisant la densification. Le règlement offre plus de cohérence en matière de volumétrie et d'implantation via la notion de séquence urbaine précisée pour un paysage urbain harmonieux. Davantage de souplesse est apportée dans les règles d'aspect. Du point de vue paysager, un travail d'insertion paysagère et bâtie pour les OAP permet aussi d'apporter une réflexion qualitative sur l'aménagement futur des sites.

En outre, les paysages naturels ne sont pas impactés pas le projet de modification du PLUi, les zones A et N sont préservées dans leur intégrité.

### ❖ *Biodiversité et continuités écologiques*

Les évolutions réglementaires portent majoritairement sur les dispositions des zones urbaines mixtes (UA à UD). Ces zones urbaines avaient pu être délimitées comme telles en considérant les multiples enjeux liés au territoire, dont les enjeux écologiques (ZNIEFF, Natura 2000) qui se situent en quantité très limitée dans les zones urbaines, et surtout sur les franges de celles-ci. Les enjeux écologiques sont très peu présents en zone urbaine, ils sont toutefois pris en compte pour la très mince partie qui existe : dispositions relatives à la constructibilité en zone humide, coefficient de biotope.

Le projet de modification de droit commun prévoit donc parmi ses multiples mesures un renforcement de la prise en compte des enjeux environnementaux au sein des zones urbaines, ce qui impacte positivement la thématique présente.

### ❖ *Sur la ressource en eau*

A l'instar de la biodiversité et des continuités écologiques, la ressource en eau est prise en compte dans ce projet, lequel porte sur la densification des zones urbaines (volumétrie, implantation).

Mêlées à la prise en compte des risques, des adaptations règlementaires propres aux zones humides permettent la préservation desdites zones, tout en cumulant la protection des personnes et des biens. En outre, des dispositions favorables à l'infiltration des eaux pluviales et la moindre artificialisation (coefficient de biotope) sont bénéfiques à la ressource en eau en milieu urbain.

Dans les OAP, modifiées ou créées, cette thématique est de même intégrée au titre du volet paysager ou risque. Les impacts qui en ressortent sont donc positifs

### ❖ *Sur la mobilité*

Le projet ruisselle de manière positive sur la thématique mobilité puisque celle-ci est intégrée particulièrement aux OAP. Les OAP modifiées et créées prennent le soin d'assurer la prise en compte de la mobilité douce et la mobilité véhicule, en adaptant les aménagements souhaités au contexte urbain. Les modes doux et la multi modalité sont encouragés, notamment sur les pôles.

### ❖ *Prise en compte des risques*

Les évolutions réglementaires consistent globalement en une amélioration de la prise en compte des risques existants (inondation, visibilité du fait de l'implantation), sinon un ajustement mineur des règles qui y sont relatives. En outre, les OAP créées ou modifiées intègrent la problématique lorsqu'elle existe, sinon appliquent le principe de précaution. Ainsi les risques sont bien pris en compte au projet.

### ❖ *Prise en compte des nuisances*

Au même titre que les risques vus ci avant, le projet d'évolution du PLUi du secteur Sud Opalien n'a pas d'impact négatif quant à la thématique des nuisances. Les évolutions engagées portent sur des zones déjà urbanisées, plus particulièrement les adaptations du règlement écrit sont sans impact puisqu'elles ont pour objectif de densifier les zones urbaines (implantation, hauteur) et ajuster les règles d'aspect. Les secteurs à aménager avaient déjà été définis en prenant en compte les risques et nuisances, ainsi les modifications et création d'OAP n'ont pas d'impact négatif sur les éventuelles nuisances, d'ailleurs les différents volets sont bien intégrés pour assurer la prise en compte des aménagements futurs.

**Considérant l'étendue des évolutions des pièces du document intercommunal, dont le principal objet porte sur les zones urbaines mixtes, les modifications projetées ne présentent pas d'impact négatif sur l'environnement.**