

Vu pour être annexé au PLU,

Suite à la délibération en date du 14/10/2024 approuvant la modification simplifiée,

Fait à Montreuil-sur-Mer

Le Président de la CA2BM

Monsieur Bruno COUSEIN

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de CAMIERS



SOMMAIRE

CONTEXTE DE L'ETUDE.....	3
I- CONTEXTE JURIDIQUE	3
a- Le cadre législatif et réglementaire.....	3
b- Le champ d'application de la modification simplifiée.....	4
II- CONTEXTE COMMUNAL	6
OBJET DE LA MODIFICATION	9
I – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°5	9
Cadrage :	9
Contexte :	10
II – AJOUT D'UN PERIMETRE DE PROTECTION DES COMMERCES ET MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UBA DU PLU	13
Cadrage :	13
Contexte :	Erreur ! Signet non défini.

CONTEXTE DE L'ETUDE

I- Contexte juridique

a- Le cadre législatif et réglementaire

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 révision du PLU s'impose lorsque le projet change les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ou lorsqu'il diminue des espaces agricoles, naturels ou encore porte atteinte à des protections mises en place.

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, les champs d'application prévoient la rectification d'une erreur matérielle. **En l'espèce, il s'agit d'une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Camiers.**

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^{er} 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 réglementaires relatives à ces procédures.

L'élaboration d'un PLU intercommunal valant PLH, a été lancée en avril 2017 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois dont fait partie la commune de Camiers. 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 peuvent modifier leur document, ou le réviser conformément à l'article L153-3 du Code de l'Urbanisme, cette dernière possibilité est issue de la loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, n°2017-86. A terme, le PLUi approuvé se présentera sous la forme d'un document unique pour l'ensemble des 46 communes de la CA2BM, conforme aux objectifs actuels de la législation en matière d'urbanisme et aux objectifs du PADD débattus par le conseil communautaire.

b- Le champ d'application de la modification simplifiée

Les procédures de modification du Plan Local d'Urbanisme sont fixées par les articles L153-36 à L153-48 du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre 1er : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme

- **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. »

- **Article L153-37 du Code de l'Urbanisme :**

« 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. »

- **Article L153-38 du Code de l'Urbanisme :**

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

- **Article L153-39 du Code de l'Urbanisme :**

« Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public. »

- **Article L153-40 du Code de l'Urbanisme :**

« 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 L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Section 2 : Modification simplifiée

- **Article L153-45 du Code de l'Urbanisme :**

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

- **Article L153-46 du Code de l'Urbanisme :**

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »

- **Article L153-47 du Code de l'Urbanisme :**

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

- **Article L153-48 du Code de l'Urbanisme :**

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

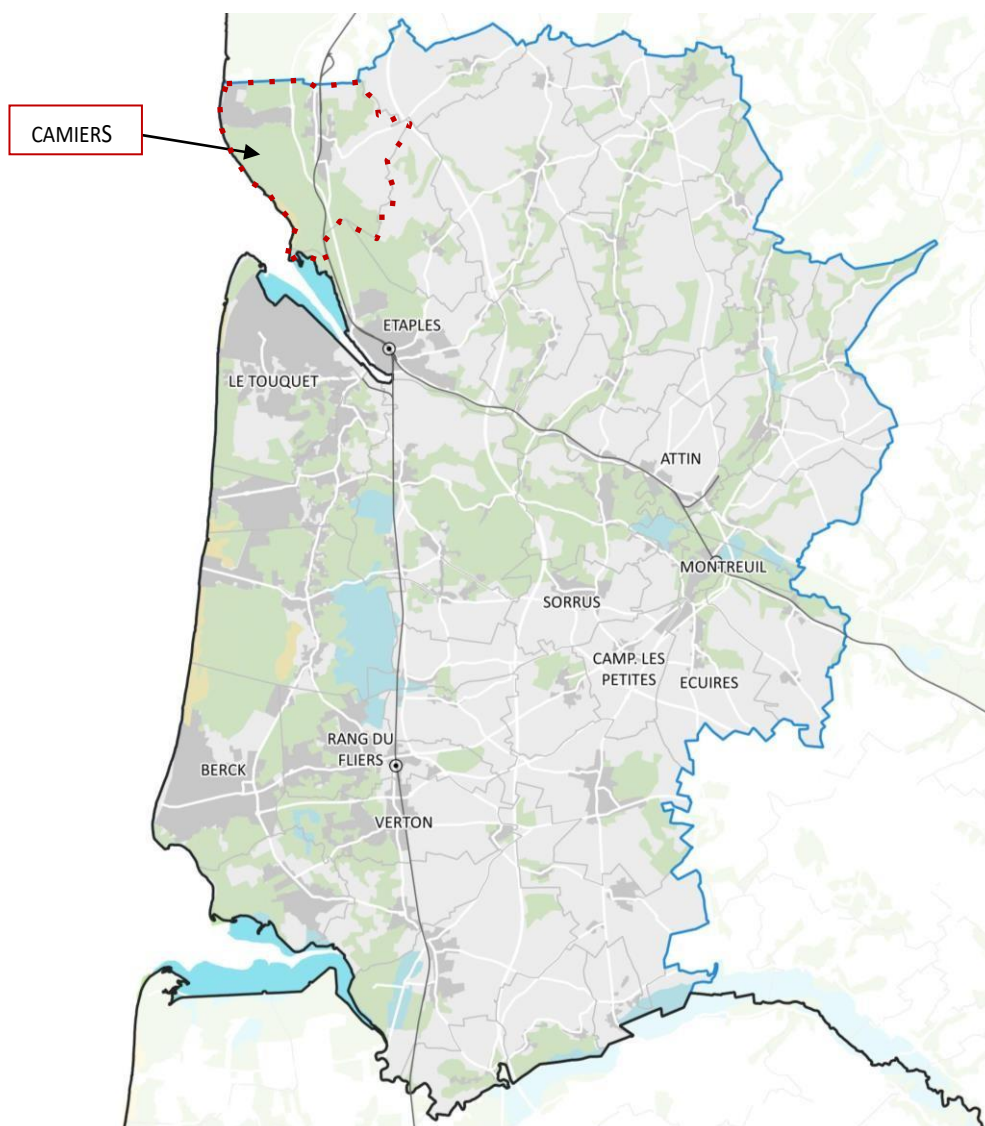
II- Contexte Communal

La commune de Camiers appartient à la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois (CA2BM), laquelle se compose de 46 communes pour un total de 66 119 habitants (sources INSEE 2018). La CA2BM a été créée le 1er janvier 2017, et est issue de la fusion des 3 communautés de communes suivantes : Opale Sud, Mer et Terres d'Opale (dont Camiers est issue) et du Montreuillois. Elle fait également partie du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

Le territoire communautaire représente environ 409 km² pour une densité de population d'environ 162 habitants au km², ce qui en fait un territoire globalement rural. Néanmoins, au sein de celui-ci on constate qu'il existe une dualité urbaine en façade maritime laquelle avec une densité de peuplement plus élevée, et un arrière-pays rural à l'identité agricole prononcée. Le territoire bénéficie cependant d'une attractivité économique et d'un bassin d'emplois important au travers de son rayonnement touristique, des activités issues du secteur tertiaire, du secteur de la santé et de l'enseignement.

La commune de Camiers est définie comme une commune balnéaire puisqu'elle dispose d'un front de mer. Elle se positionne ainsi en frange Nord du territoire intercommunal, limitrophe aux communes d'Etaples, de Lefaux et de Widehem. La commune est par ailleurs composée de 2 grandes entités urbanisées : la partie « Plage » à savoir Sainte Cécile, et la partie « Ville » Camiers-Centre.

La commune est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) communal, lequel a été approuvé le 6/7/2011, puis modifié le 9/7/2013 et le 16/12/2017.



Cartographie du territoire de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois, réalisée dans le cadre du diagnostic du document intercommunal – Localisation de la commune de Camiers

A noter que la CA2BM dont fait partie la commune de Camiers a entrepris une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), intégrant un volet Habitat, prescrit par délibération du conseil communautaire le 6 avril 2017.

Par conséquent la commune de Camiers sera couverte à terme par le futur PLUi au même titre que les 45 autres communes qui composent le territoire de la CA2BM.

Actuellement la procédure d'élaboration en est qu'à la phase de définition du projet de territoire. Le bilan du diagnostic et les enjeux ayant pu être dégagés, il s'agit maintenant de définir la stratégie d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du territoire pour les 10 à 15 prochaines années, tout en prenant en compte l'ensemble des thématiques du territoire (habitat, environnement, agriculture, risques,

Modification du PLU – Notice explicative – p 7/46

Commune de Camiers

mobilité...). Une réflexion qui sera donc menée à l'échelle du territoire intercommunal au regard des enjeux et des objectifs définis au travers du futur PLUi H.

Dans l'attente d'une approbation du futur PLUi H et pour permettre aux communes de pouvoir faire émerger de nouveaux projets présentant un intérêt général, chaque document d'urbanisme opposable peut ainsi faire l'objet d'une évolution. Au demeurant, l'évolution des documents d'urbanisme en vigueur se doit de suivre une logique de prise en considération des enjeux dégagés au sein du futur projet intercommunal.

Ainsi, afin d'être cohérent avec le droit actuel et le projet intercommunal à venir, il s'agit d'ores et déjà d'illustrer l'intention recherchée sans compromettre les futurs objectifs qui se déclineront au sein du futur PLUi H.

Sans impact sur le projet d'évolution du document d'urbanisme, mais pris en compte au futur PLUi-H, sont notamment considérés :

- **Les objectifs de croissance de population et de production logements** : ces évolutions génèreront des opérations à inclure dans les « coups partis » (productions réalisées) et qui seront à déduire des droits à construire pour ensuite être calculés à échéance.
- **La thématique foncière** : en corrélation avec la production de logements, l'éventuelle consommation foncière générée par le projet pourra impacter les droits en termes de foncier et les droits à construire. Aussi, le foncier s'analyse, selon le projet et son enjeu, en fonction des impacts potentiels et de sa localisation.
- **Le recul stratégique** du trait de côte : au regard du caractère littoral de la commune, il y a nécessité d'envisager les projets en retrait du trait de côte, dans les zones urbanisées situées en repli afin d'anticiper le risque d'érosion dans les décennies à venir.

OBJET DE LA MODIFICATION

La modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Camiers a donc pour objet :

- **De supprimer un emplacement réservé,**
- **D'affirmer la protection des commerces du secteur front de mer (Saint-Cécile-Plage)**

I – Suppression de l'emplacement réservé n°5

Cadrage :

Conformément aux articles L151-8 et L151-41 du code de l'urbanisme, le PLU peut fixer des Emplacements Réservés :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 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.

Un ER permet à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics. La finalité des emplacements réservés est d'éviter qu'un terrain, bâti ou non, destiné à recevoir un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

L'article L152-2 du code de l'urbanisme précise que : « *Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

Le PLU a prescrit des emplacements réservés à des fins de réalisation de projets d'intérêts généraux : ces emplacements réservés sont toujours inscrits au PLU et gèlent la constructibilité des parcelles qu'ils grèvent.

Aujourd'hui, l'un d'entre eux n'a plus lieu d'exister puisque le projet qui était souhaité par la commune à l'époque a été abandonné.

Contexte :

L'emplacement concerné, le n°5, a été créé afin de permettre la réalisation d'un chemin piétonnier.

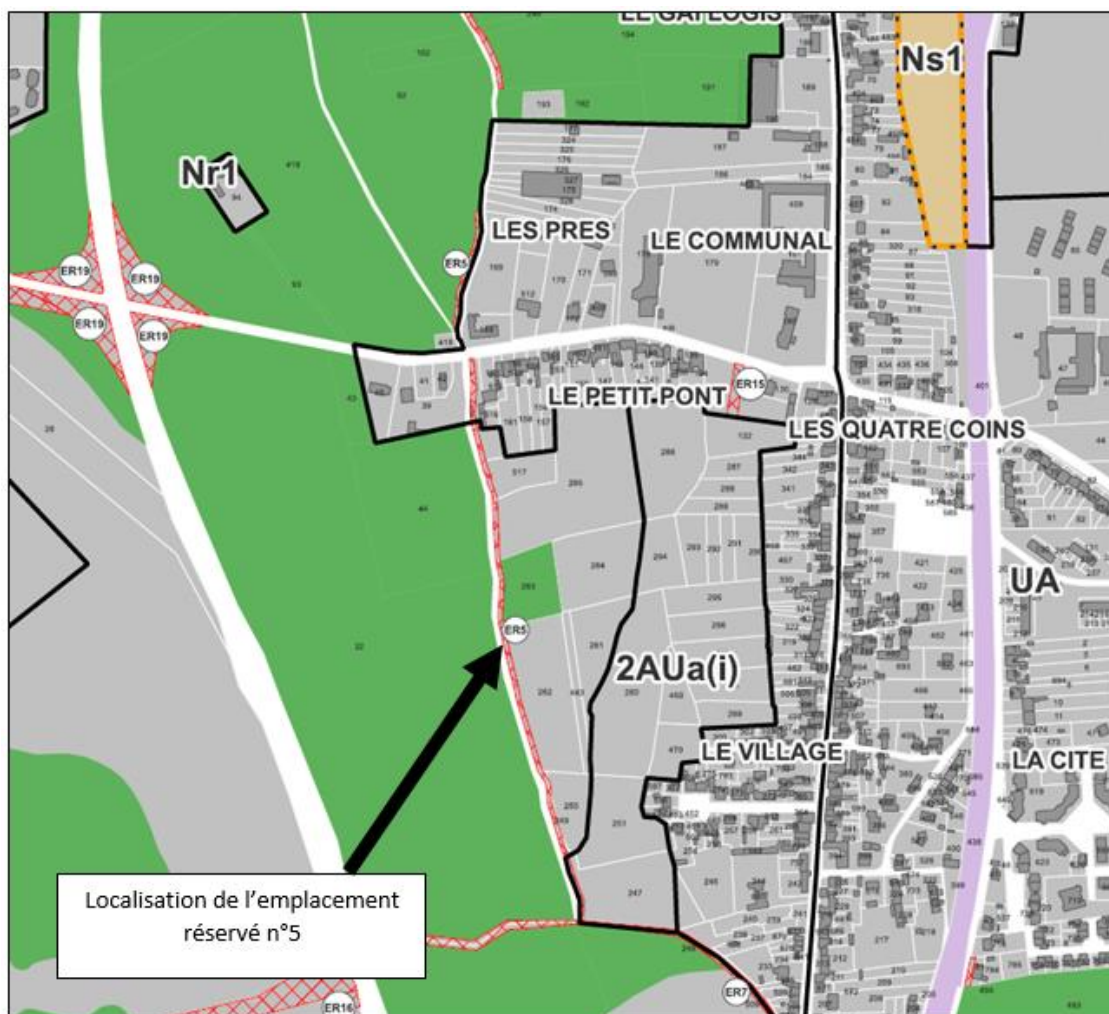
Le propriétaire des parcelles AT 537 et AA 98 a donc, comme le prévoit l'article L.152-2 du CU, sollicité la mairie afin de connaître leur position sur la réalisation de ce chemin et a mis en demeure la commune d'acquiescer l'emprise foncière sur laquelle elle avait envisagée le projet.

L'article L230-3 indique que : « La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. »

Le propriétaire a formulé sa demande en date du 06 janvier 2020 par Lettre Recommandée avec Accusé de réception et la commune l'a réceptionnée en date du 08 janvier 2020.

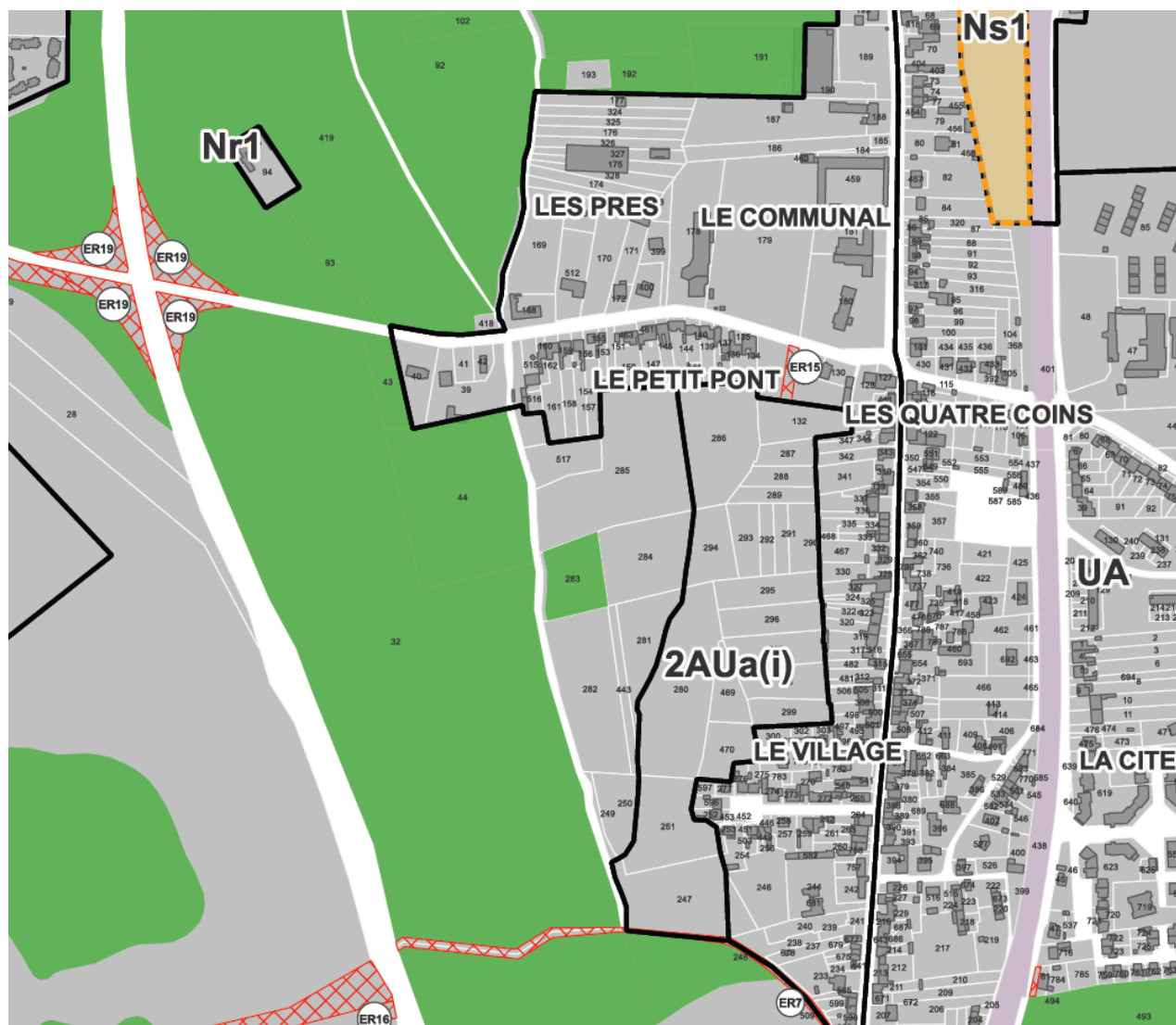
Le délai d'un an est donc passé. L'absence de réponse de la commune équivaut à une renonciation au projet. C'est en ce sens que la commune a sollicité la CA2BM afin de supprimer cet emplacement réservé. Il est nécessaire de supprimer cet emplacement réservé.

Cartographie – Zoom sur l’emplacement réservé n°5 repris au plan de zonage du PLU avant modification.



EMPLACEMENT RESERVE		
Numero	AU BENEFICE DE LA COMMUNE :	Surface
N° 2	Rectifications rue du Bosquet	1372 m²
N° 3	Prolongement du Boulevard de Lille	9736 m²
N° 4	Elargissement du Chemin des Bateaux	17305 m²
N° 5	Réalisation d'un cheminement piéton le long du ruisseau de Dannes	7425 m²
N° 6	Chemin des Anglettes	3393 m²
N° 7	Création d'un cheminement piéton entre la Poste et la RD 940	2490 m²
N° 8	Création du cheminement piéton le Chemin de Lormel	21193 m²
N° 9	Chemin à vaches	5098 m²
N° 10	Création d'un exutoire pour les eaux pluviales	873 m²
N° 14	Accès piéton à la mer	2216 m²
N° 15	Accès à la zone	400 m²
N° 16	Création d'une aire de stationnement	221 m²
N° 17	Création d'un cheminement doux	2381 m²
N° 18	Création d'une aire de stationnement	842 m²
AU BENEFICE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU PAS DE CALAIS :		
N° 19	Création d'un giratoire	5767 m²

**Cartographie – Zoom sur la suppression de l'ER n°5 au sein du plan
de zonage du PLU après modification**



EMPLACEMENT RESERVE		
Numero	AU BENEFICE DE LA COMMUNE :	Surface
N°2	Rectifications rue du Bosquet	1372 m ²
N°3	Prolongement du Boulevard de Lille	9736 m ²
N°4	Elargissement du Chemin des Bateaux	17305 m ²
N°6	Chemin des Anglettes	3393 m ²
N°7	Réalisation d'un cheminement piéton entre la Poste et la RD 940	2490 m ²
N°8	Réalisation d'un cheminement piéton le Chemin de Lormel	21193 m ²
N°9	Chemin à vaches	5098 m ²
N°10	Création d'un exutoire pour les eaux pluviales	873 m ²
N°14	Accès piéton à la mer	2216 m ²
N°15	Accès à la zone	400 m ²
N°16	Création d'une aire de stationnement	221 m ²
N°17	Création d'un cheminement doux	2381 m ²
N°18	Création d'une aire de stationnement	842 m ²
	AU BENEFICE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU PAS-DE-CALAIS :	
N°19	Création d'un giratoire	5767 m ²

Modification du PLU – Notice explicative – p 12/46

Commune de Camiers

II – Ajout d'un périmètre de protection des commerces et modification du règlement de la zone UBa du PLU

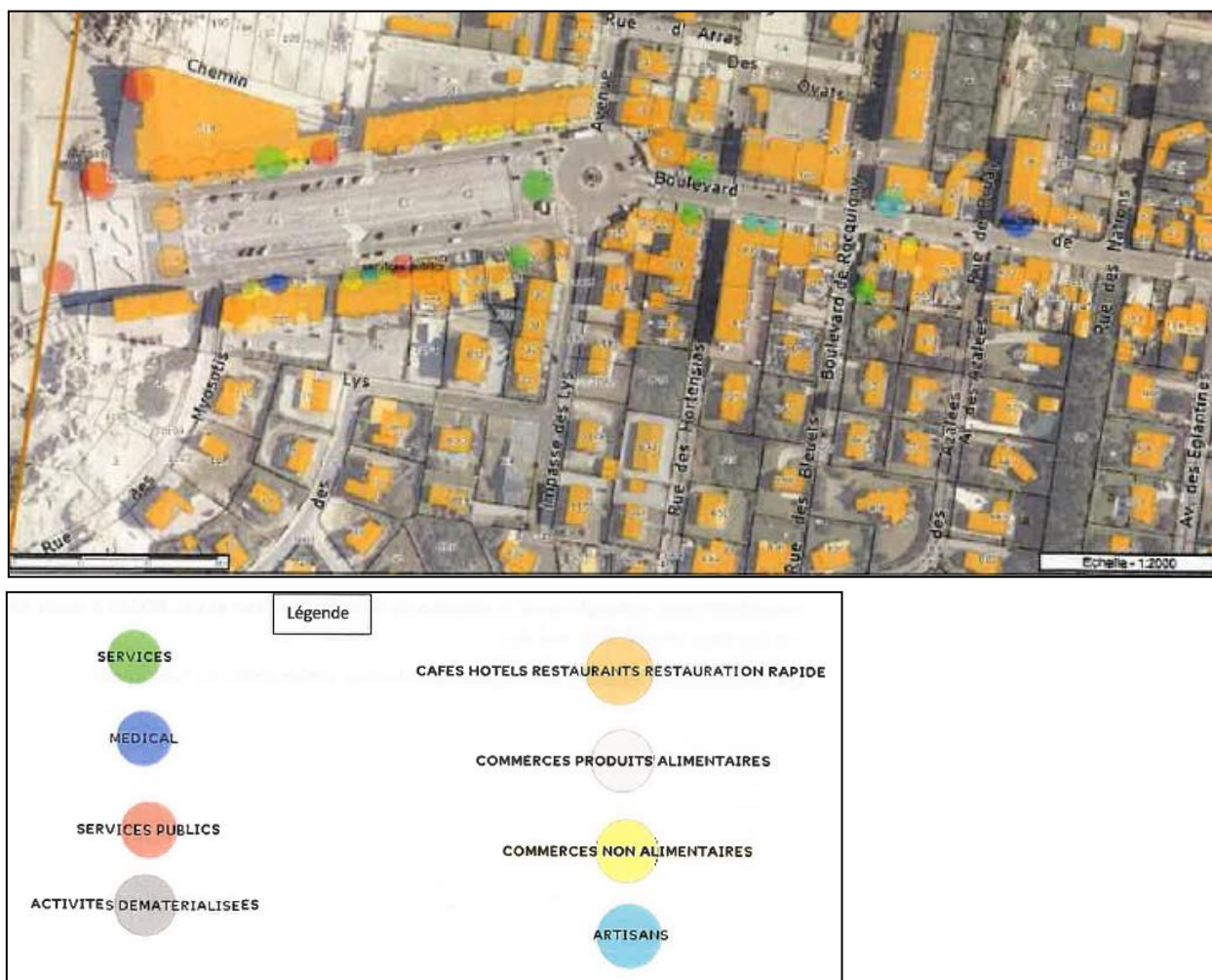
Cadrage :

❖ Données de cadrage concernant l'activité commerciale de Sainte-Cécile :

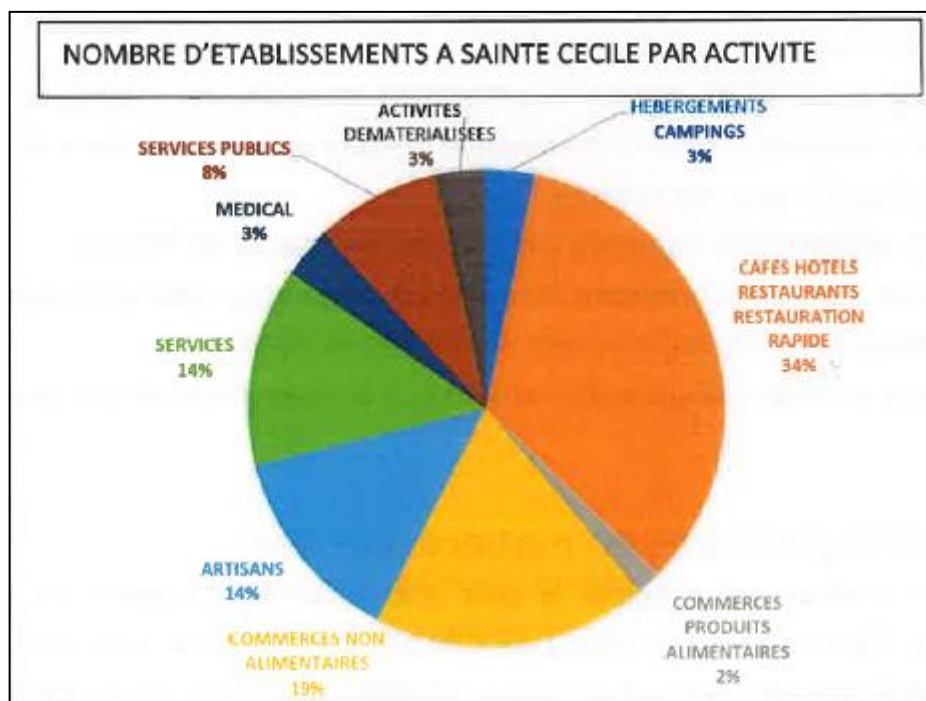
Le maintien du commerce, de l'artisanat de proximité et des services constitue un enjeu fort pour la commune de Camiers, tant pour des raisons économiques que sociales. En effet, le commerce est générateur d'une dynamique urbaine, de convivialité, d'animations économiques et sociales.

Pour rappel, la commune de Camiers est composée de deux agglomérations distinctes, à savoir Camiers-Centre, village historique et Sainte Cécile, secteur Balnéaire. L'ambition est de maintenir un tissu commercial au niveau de Sainte Cécile

La station balnéaire de SAINTE CECILE comptabilise 59 établissements qui constituent un front commercial dense qui va du boulevard de Sainte Cécile à la mer. En effet, on constate que les restaurants et boutiques sont principalement implantés dans ce secteur. La répartition géographique de ces activités sur la station classée de tourisme de SAINTE CECILE est réalisée comme suit :



On remarque également que sur la station classée de tourisme de SAINTE CECILE les activités de café, hôtel, restaurant et restauration rapide occupent la place principale dans les activités-suivies par les commerces non alimentaires puis les artisans et les services.



❖ Données de cadrage concernant les politiques publiques en faveur du maintien et de développement de l'offres commerciales :

Les élus souhaitent que la station classée de tourisme de SAINTE CECILE puisse être attractive toute l'année. Pour réaliser cet objectif, la municipalité s'appuie sur deux outils principaux que sont :

✓ **L'aménagement du territoire**

En effet, une ville attractive doit être capable d'attirer, de retenir et de donner l'envie de revenir aux personnes qui fréquentent celle-ci. Aussi, l'aménagement du territoire est un levier pour créer une ville idéale. Il permet entre autres d'agir sur la sécurité en ville, la mobilité, l'esthétisme et plus largement sur son l'attractivité.

L'identité du territoire communal ne pouvant se baser sur des spécificités architecturales dominantes, il a été décidé de valoriser les espaces publics de façon homogène et de manière à renforcer l'unité du territoire tout en tenant compte des spécificités de la station et du bourg.

Les lignes directrices communes sont de donner une place prépondérante au végétal dans les espaces publics, d'utiliser des matériaux naturels pour le mobilier urbain, de favoriser les solutions perméables pour le stationnement des véhicules et de gérer les eaux pluviales de manière naturelle par l'utilisation par exemple de noues.

Ce travail a d'ailleurs été récompensé en 2022 par le jury des Villes et villages fleuris qui a attribué à

CAMIERS SAINTE-CECILE sa deuxième fleur.

Les travaux d'aménagement des voiries intègrent désormais la création des pistes cyclables sécurisées et végétalisées qui renforcent la qualité des espaces publics et améliore dans un même temps le cadre de vie des habitants. Ce faisant, la municipalité offre une alternative à la voiture et permet le stationnement des cycles dans les lieux stratégiques du territoire (proximité de la plage, du pôle service et sport ...).

La création en 2017 d'une borne de recharge électrique contenant deux prises complète l'arsenal en faveur de la transition écologique du territoire.

✓ L'animation du territoire

En pleine saison estivale et pendant toutes les vacances scolaires (hors vacances de Noël), des animations sont proposées par l'office de tourisme de CAMIERS SAINTE CECILE ainsi que par le service jeunesse et sport de la commune. Ces animations sont ouvertes à tous et sont pour la grande majorité d'entre elles gratuites. Ces animations font l'objet d'une communication au-delà du territoire dans les supports de communication locaux et sur les réseaux. La commune applique également une politique en faveur de la promotion du sport. Ainsi, elle organise ou prête son concours aux fédérations sportives et associations sportives pour que des rencontres visant à promouvoir le sport se déroulent sur le territoire. Comme par exemple le COTE D'OPALE FREE RIDER FEST (plus de 20 000 festivaliers le temps d'un week-end), les animations sportives de la fédération de football et de rugby, les compétitions sportives de char à voile (course de la ligue ...).

✓ Instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et du droit de préemption sur les fonds de commerce, baux commerciaux et baux artisanaux

La commune de CAMIERS, souhaite mettre en place une politique volontariste pour mieux observer, réguler et maîtriser les implantations commerciales, en se dotant d'un nouvel outil opérationnel. Celui-ci se fonde notamment sur l'instauration du droit de préemption lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

Cet outil permet à la commune d'intervenir pour le maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales, de lutter contre la transformation des locaux commerciaux en bureaux, logements ou services tertiaires et de faciliter l'installation de nouveaux commerçants et artisans dans les secteurs à enjeux.

Pour autant, cette prérogative doit conserver un caractère exceptionnel, motivée par l'intérêt général et limiter l'atteinte portée à la liberté de cession des fonds et de transmission des entreprises.

Le projet a été adopté à l'unanimité par le conseil municipal de Camiers, par délibération en date du 06/02/2024.

Outre l'outil du droit de préemption, la commune souhaite ajouter un outil réglementaire via le PLU.

En effet, déjà au moment de l'élaboration du PLU, un des objectifs repris au sein du PADD (...) était lié à l'activité économique.

Un territoire économique : un enjeu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU

Au sein du PADD de la commune de Camiers, la municipalité a établi des orientations d'aménagements communales et intercommunales bien définies, au travers de son « territoire économique » où *l'équipe municipale souhaite « afin de dynamiser l'activité économique de la commune, pérenniser les activités économiques existantes au nord-ouest de Camiers et dynamiser, autour de l'existant, l'économie communale »* (p2 du PADD).

Ces éléments sont détaillés par le biais d'orientations et d'actions en faveur du tissu économique et commerciale au travers notamment de l'enjeu n°3 « un territoire économique » dont voici l'extrait ci-après

3. Le territoire économique	
<i>Orientations</i>	<i>Actions</i>
<i>Pérenniser les activités économiques existantes au nord ouest du territoire communal</i>	Pérenniser l'exploitation de la carrière en s'assurant de maîtriser son développement
	Maintenir une zone tampon boisée aux abords de la carrière
<i>Dynamiser, autour de l'existant, l'économie communale</i>	Développer l'emploi dans la commune en permettant l'extension et la création d'activités non nuisantes au sein du bâti actuel et futur (commerces, services, artisanat...).
	Dynamiser le commerce et l'économie communale

Extrait du PADD de la commune de Camiers – page 10

Contexte :

Pour rappel, la station balnéaire de SAINTE CECILE comptabilise 59 établissements qui constituent un front commercial dense du boulevard de Sainte Cécile à la mer. Les restaurants et boutiques sont principalement implantés dans ce secteur.

Ces activités sont localisées en zone UBa du Plan Local d'Urbanisme de CAMIERS. Ce secteur est le plus dense du PLU. Il permet une emprise au sol à hauteur de 50% pour les constructions à usage d'habitation et 80% pour les activités avec des hauteurs de constructions pouvant aller jusqu'à 12m (R+3 ou R+2+C). Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a ainsi pris en compte l'importance de l'artère principale de SAINTE CECILE en appliquant une législation favorable au développement des activités en REZ-DE- CHAUSSÉE et la création de logements aux étages supérieurs.

L'urbanisation de l'Esplanade de Sainte Cécile est une illustration de l'application de cette possibilité. En effet, sur les 7 copropriétés que dénombre l'Esplanade de Sainte Cécile, seule la résidence « les Horizons » ne comprend pas de REZ-DE-CHAUSSÉE commercial. Il n'était pas prévu au permis de construire d'inclure des cellules commerciales dans cette copropriété. Néanmoins, il n'est pas exclu qu'à l'avenir, les REZ-DE-CHAUSSÉE de cette copropriété soient transformés en cellules commerciales.



Résidence les horizons – Camiers (Esplanade de Sainte-Cécile)

Pour les autres copropriétés, bien qu'il ait été prévu lors des constructions que les REZ-DE-CHAUSSÉE de ces résidences soient des cellules commerciales, il n'en demeure pas moins possible de modifier le règlement de copropriété pour que ces cellules soient transformées en logements.



Illustration des RDC Commerciaux sur Sainte-Cécile (Esplanade)

On constate d'ailleurs que dans la Résidence Plein Sud et dans la Résidence Yorkshire les 2 rez-de-chaussée commerciaux ont été transformés en habitations.



Résidence Yorkshire ayant fait l'objet de transformation des RDC commerciaux en habitations (voir figuré rouge)

Actuellement le PLU de CAMIERS ne permet pas d'interdire le changement de destination des locaux commerciaux installés aux rez-de-chaussée. Le risque étant une « désertification » des commerces au sein de Sainte-Cécile par des locaux à usage d'habitation.

Les élus souhaitent engager une modification du PLU de CAMIERS pour que le règlement de la zone UBa, secteur compris de l'intersection du boulevard de Sainte Cécile d'avec l'allée des Azalées jusqu'à l'Esplanade, puisse interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et rendre possible le changement de destination des logements à usage d'habitation vers le commerce.

Néanmoins, il est nécessaire de pouvoir réguler le type de commerce et les activités de services s'y installant.

Conformément à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, les destinations des constructions sont :

- « 1° *Exploitation agricole et forestière ;*
- 2° *Habitation ;*
- 3° *Commerce et activités de service ;*
- 4° *Équipements d'intérêt collectif et services publics ;*
- 5° *Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.*

Et conformément à l'article **R.151-28 du code de l'urbanisme**, les destinations de constructions et les sous-destinations des constructions sont prévues de la manière suivante :

« 1° *Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;*

2° *Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;*

3° *Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;*

4° *Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;*

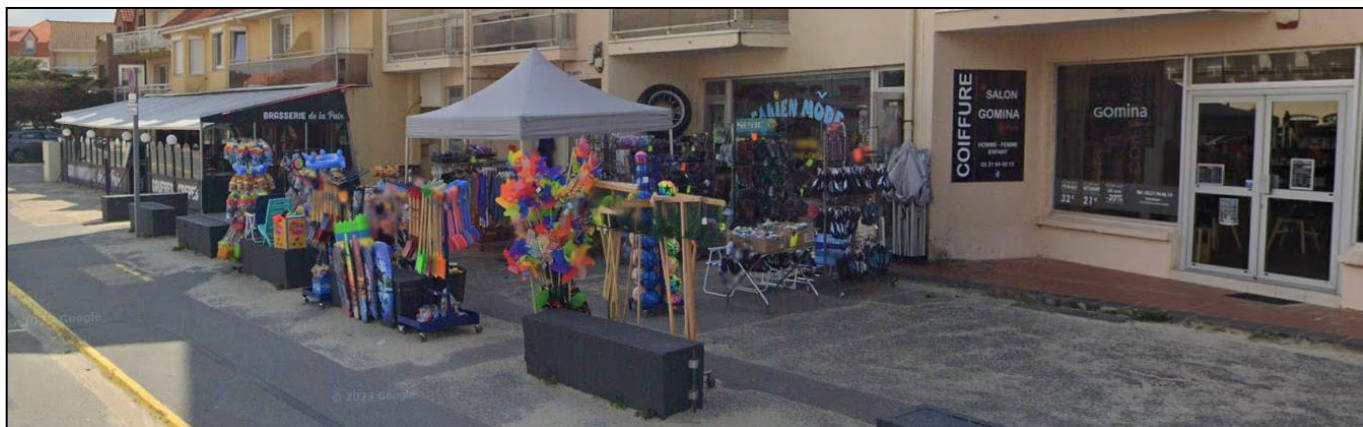
5° *Pour la destination " autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne. »*

Au sein de la commune de Sainte-Cécile, près de 90% des commerces implantés sont liées à des activités de restauration, de commerces non alimentaires, de services, de services publics et d'artisanats.

L'objectif est de pérenniser cette offre afin de conserver l'ambiance balnéaire présente dans la station tels que l'on peut le distinguer sur les photographies suivantes situées Esplanade Sainte-Cécile :



Cafés/restaurants



Restaurant, commerce et service

Il convient ainsi de proscrire ainsi certains types de sous-destinations tels que par exemple les hôtels, les hébergements touristiques, les commerces de gros, les locaux techniques (...) afin de ne permettre que les commerces de proximités en lien le secteur balnéaire.

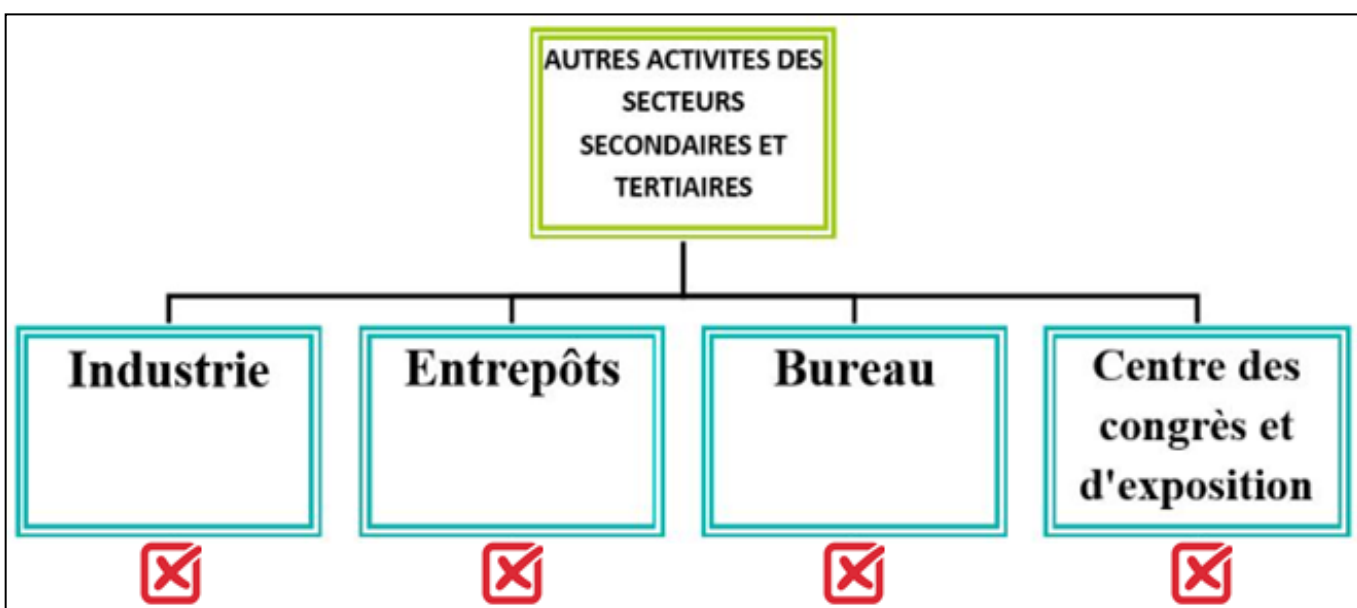
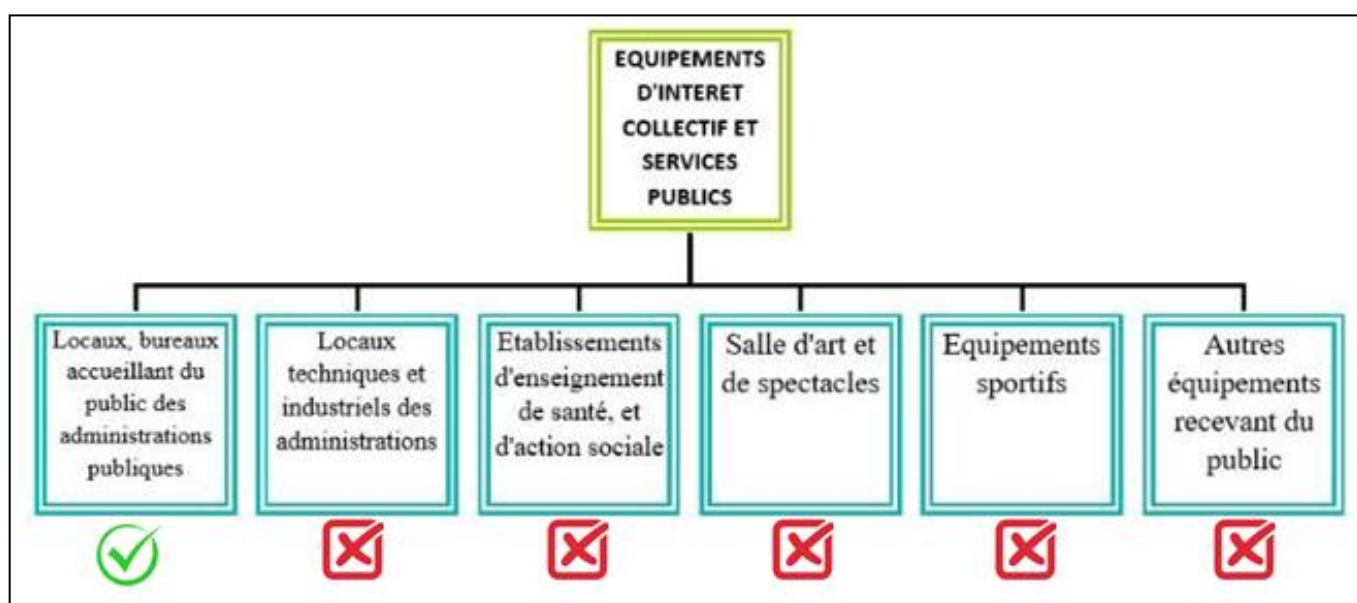
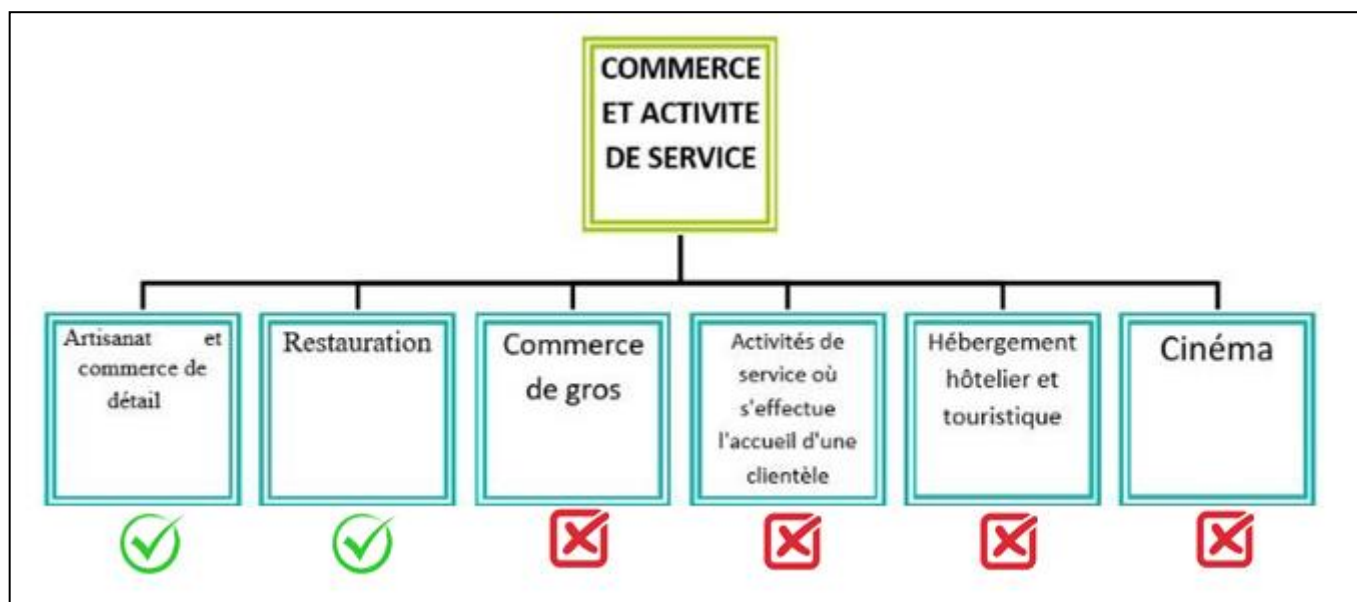
L'objectif est donc de réguler les changements de sous-destinations destinations de la façon suivante :



Activité autorisée dans le périmètre de protection



Activité non autorisée dans le périmètre de protection



Il est donc proposé l'ajout des règles suivantes au sein du règlement :

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En sus, dans le secteur « périmètre de protection des commerces », les changements de destination et de sous-destinations non énumérées au sein de l'article UB-2 ci-après sont interdits.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En sus, dans le secteur « périmètre de protection des commerces »,

-Seuls les changements de destination des locaux à usage de commerce et de services en destination « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » sont autorisés.

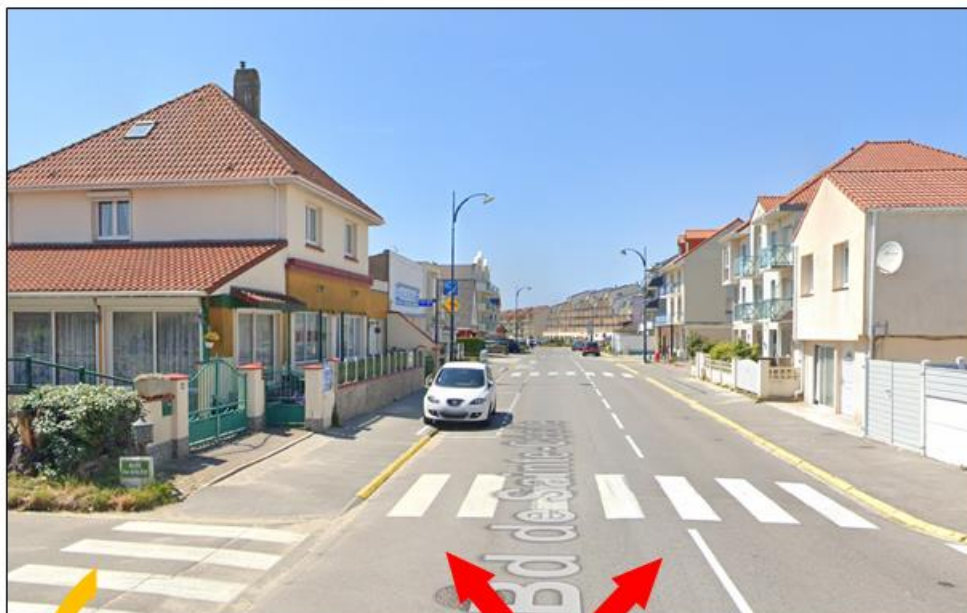
-Seul les changements de destination des locaux à usage d'habitation vers la destination « *commerce et activités de services* » et la destination « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » sont autorisés.

-Au sein de la destination « *commerces et activités de service* », les changements de sous-destination sont admis uniquement vers les sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail* » et « *restauration* ».

-Au sein de la destination « *équipements d'intérêt collectif et services publics* », le changement de sous-destination est admis uniquement vers la sous-destination « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* ».

[Zoom sur le secteur choisi :](#)

L'état des lieux du territoire réalisé ci-avant, identifie un front commercial dense et continu de l'intersection entre le boulevard de Sainte Cécile et l'allée des Azalées jusqu'à la mer. Sur cet axe se concentre un peu moins de 80% des activités et services proposés à SAINTE CECILE.

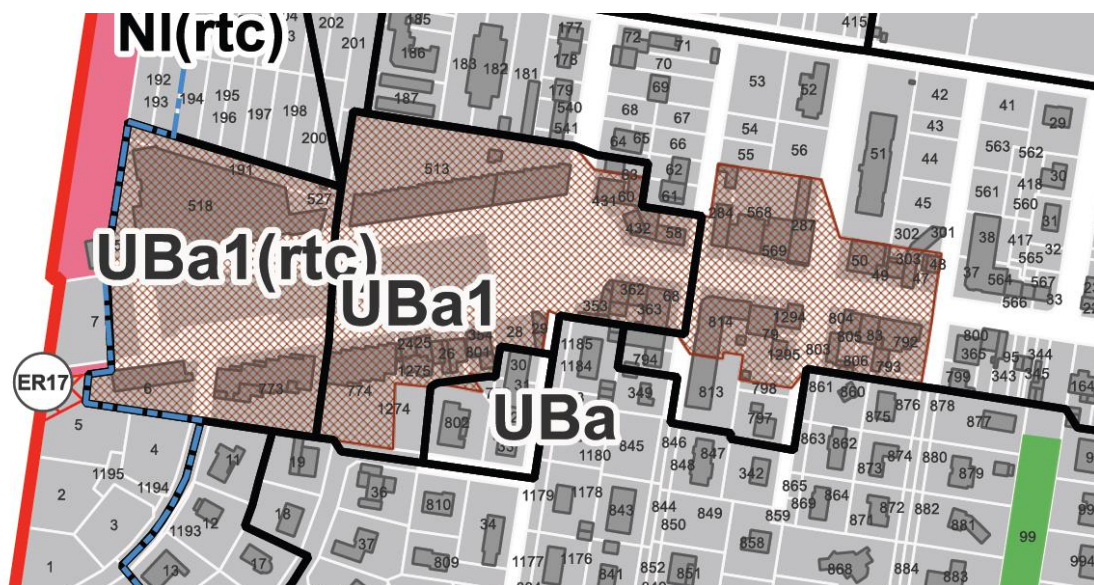


Début de l'activité commerciale



Il est donc proposé, de déterminer un périmètre de protection au sein de ce secteur, le périmètre étant en adéquation avec le périmètre adopté pour le projet de droit de préemption sur la cession des fonds artisanaux, fonds de commerce ou de bail commercial.

Le périmètre défini précédemment se trouve, comme le démontre l'extrait du plan de zonage ci-après en zone UBa du PLU et au sein de deux sous-secteurs (UBa1 et UBa1(rtc)).



❖ Zoom sur la modification du règlement envisagé :

La création d'un périmètre de protection induit quelques ajustements et compléments au sein du règlement écrit de la zone UB.

Les compléments envisagés sont reportés en couleurs rouge au sein du règlement « après modification – zone UB » ci-après :

<u>Avant modification – ZONE UB</u>	<u>Après modification – ZONE UB</u>
<p>Préambule</p> <p><u>I-VOCATION PRINCIPALE</u></p> <p>Il s'agit d'une zone urbaine mixte de moyenne et faible densité affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités non nuisantes et aux équipements publics, correspondant à la Station Balnéaire de Sainte Cécile, à dominante de résidences secondaires.</p> <p><u>II-DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET PERIMETRE DE PROTECTION</u></p> <p>La zone UB comprend trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> -un secteur UBa autorisant des hauteurs absolues plus importantes correspondant d'une part à l'épine dorsale commerçante de Sainte-Cecile et d'autre part à un secteur d'immeubles collectifs ou individuels superposés. -un secteur UBb correspondant aux lotissements des Garennes, Parriaux, Opaline, Val des Sablons I et au quartier de l'avenue de Cambrai. -un secteur UBc correspondant au lotissement du Val des Sablons II. <p>Les secteurs sont divisés en sous-secteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> -UBa1 correspondant au secteur de l'esplanade -UBb1 et UBb2 liés à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. -UBb3 correspondant à l'ancien Centre de Vacances de la Cristallerie d'Arques 	<p>Préambule</p> <p><u>I-VOCATION PRINCIPALE</u></p> <p>Il s'agit d'une zone urbaine mixte de moyenne et faible densité affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités non nuisantes et aux équipements publics, correspondant à la Station Balnéaire de Sainte Cécile, à dominante de résidences secondaires.</p> <p><u>II-DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET PERIMETRE DE PROTECTION</u></p> <p>La zone UB comprend trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> -un secteur UBa autorisant des hauteurs absolues plus importantes correspondant d'une part à l'épine dorsale commerçante de Sainte-Cecile et d'autre part à un secteur d'immeubles collectifs ou individuels superposés. -un secteur UBb correspondant aux lotissements des Garennes, Parriaux, Opaline, Val des Sablons I et au quartier de l'avenue de Cambrai. -un secteur UBc correspondant au lotissement du Val des Sablons II. <p>Les secteurs sont divisés en sous-secteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> -UBa1 correspondant au secteur de l'esplanade -UBb1 et UBb2 liés à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. -UBb3 correspondant à l'ancien Centre de Vacances de la Cristallerie d'Arques

<p>-UBc1</p> <p>La zone comprend deux périmètres indicés :</p> <ul style="list-style-type: none"> -un périmètre indicé (i) dans lesquels des risques de remontée de nappes sont susceptibles de créer des désordres dans les sous-sols. -un périmètre indicé (rtc) qui correspond au secteur concerné par le recul potentiel du trait de côte à 100 ans. <p><u>III-RAPPELS ET RECOMMANDATIONS</u></p> <p>Le permis de construire peut-être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.</p> <p><u>1.Risque d'inondation</u></p> <p>La zone est concernée par le risque naturel d'inondation. La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés ministériels de catastrophes naturelles le 29/12/1998 ; le 21/02/1995 ; le 11/01/1994 ; le 07/04/1988.</p> <p><u>2.Classement sonore des infrastructures et transports terrestres</u></p> <p>Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 940, les constructions exposées au bruit des voies de 3ème catégorie, telle qu'elle figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 relatif au classement des routes départementales du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.</p> <p><u>3. Zonage archéologique</u></p> <p>L'arrêté préfectoral en date du 8 mars 2010, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte</p>	<p>-UBc1</p> <p>La zone comprend deux périmètres indicés :</p> <ul style="list-style-type: none"> -un périmètre indicé (i) dans lesquels des risques de remontée de nappes sont susceptibles de créer des désordres dans les sous-sols. -un périmètre indicé (rtc) qui correspond au secteur concerné par le recul potentiel du trait de côte à 100 ans. <p>La zone comprend un secteur repéré au document graphique réglementaire sous la légende « <i>périmètre de protection des commerces</i> » correspondant à un périmètre de préservation du tissu commercial d'un secteur situé en front de mer.</p> <p><u>III-RAPPELS ET RECOMMANDATIONS</u></p> <p>Le permis de construire peut-être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.</p> <p><u>1.Risque d'inondation</u></p> <p>La zone est concernée par le risque naturel d'inondation. La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés ministériels de catastrophes naturelles le 29/12/1998 ; le 21/02/1995 ; le 11/01/1994 ; le 07/04/1988.</p> <p><u>2.Classement sonore des infrastructures et transports terrestres</u></p> <p>Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 940, les constructions exposées au bruit des voies de 3ème catégorie, telle qu'elle figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 relatif au classement des routes départementales du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.</p>
---	---

<p>de zonage archéologique sont annexés au PLU.</p> <p>A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles-service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.</p> <p>Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint Sauveur, Avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.</p> <p>ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <p><u>Dans toute la zone :</u></p> <p>La création d'établissements à usage d'activité industrielle</p> <p>La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.</p> <p>L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que carrières Les puits et forages</p> <p>Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules ou caravanes désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.</p> <p>Les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...</p> <p>La création d'étang</p> <p>Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting. Les bâtiments annexes à l'habitation de plus de 10m² de SHOB</p> <p><u>A l'exception du sous-secteur UBb3 :</u></p> <p>La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.</p>	<p><u>3. Zonage archéologique</u></p> <p>L'arrêté préfectoral en date du 8 mars 2010, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.</p> <p>A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles-service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.</p> <p>Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint Sauveur, Avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.</p> <p><u>En sus, dans le secteur « périmètre de protection des commerces », les changements de destination et de sous-destinations non énumérées au sein de l'article UB-2 ci-après sont interdits.</u></p> <p>ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <p><u>Dans toute la zone :</u></p> <p>La création d'établissements à usage d'activité industrielle</p> <p>La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.</p> <p>L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que carrières Les puits et forages</p> <p>Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules ou caravanes désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.</p> <p>Les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets</p>
--	---

<p><u>En sus, dans les secteurs UBa et UBb, sont interdits</u> : la création de commerces de détail d'une surface hors d'œuvre nette supérieure à 400 m²</p> <p><u>En sus, dans le secteur UBc, sont interdits</u> :</p> <p>La création de commerces de détail d'une surface hors d'œuvre nette supérieure à 100 m²</p> <p>Les constructions a usage d'habitation collective</p> <p>Les garages en sous-sol</p> <p><u>En sus, dans le périmètre indicé (i),</u> sont interdits les sous-sols à l'exception de caves cuvelées.</p> <p>ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci- après et des interdictions énumérées à l'article 1.</p> <p><u>Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après</u> :</p> <p>La création et l'extension des établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.</p> <p>Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.</p> <p><u>En sus, dans le périmètre indicé (rte) :</u></p> <p>Il pourra être fait appel à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, issu du décret du 5 janvier 2007, qui stipule que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité publique ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »</p> <p>ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS</p>	<p>tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...</p> <p>La création d'étang</p> <p>Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting. Les bâtiments annexes à l'habitation de plus de 10m² de SHOB</p> <p><u>A l'exception du sous-secteur UBb3 :</u></p> <p>La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.</p> <p><u>En sus, dans les secteurs UBa et UBb, sont interdits</u> : la création de commerces de détail d'une surface hors d'œuvre nette supérieure à 400 m²</p> <p><u>En sus, dans le secteur UBc, sont interdits</u> :</p> <p>La création de commerces de détail d'une surface hors d'œuvre nette supérieure à 100 m²</p> <p>Les constructions a usage d'habitation collective</p> <p>Les garages en sous-sol</p> <p><u>En sus, dans le périmètre indicé (i),</u> sont interdits les sous-sols à l'exception de caves cuvelées.</p> <p>ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci- après et des interdictions énumérées à l'article 1.</p> <p><u>Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après</u> :</p> <p>La création et l'extension des établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.</p> <p>Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.</p> <p><u>En sus, dans le périmètre indicé (rte) :</u></p> <p>Il pourra être fait appel à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, issu du décret du 5 janvier 2007, qui stipule que «</p>
---	--

I - ACCÈS

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées d'une capacité de plus de 5 véhicules doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UB 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité publique ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »

En sus, dans le secteur « périmètre de protection des commerces ».

-Seuls les changements de destination des locaux à usage de commerce et de services en destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés.

-Seul les changements de destination des locaux à usage d'habitation vers la destination « commerce et activités de services » et la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés.

-Au sein de la destination « commerces et activités de service », les changements de sous-destination sont admis uniquement vers les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « restauration ».

-Au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », le changement de sous-destination est admis uniquement vers la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont autorisés ».

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCÈS

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques satisfaisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

b) Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur spécifique.

Toutefois un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certain cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées d'une capacité de plus de 5 véhicules doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UB 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques satisfaisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire délivré dans le cadre d'une construction nouvelle à usage d'habitation ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m².

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimum de :

0 Dans les secteurs UBa et UBc, et les sous-secteurs UBb2 et UBb3, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies

0 Dans le sous-secteur UBb1, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres de la limite d'emprise des voies

0 Dans toute la zone, à l'exception du sous-secteur UBc1, la façade à rue des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 20m de la limite d'emprise des voies

0 Dans le sous-secteur UBc1, les constructions doivent être implantées dans une bande de 22m comptée à partir de la limite d'emprise des voies

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs en saillie tels que balcons, à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

b) Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur spécifique.

Toutefois un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certain cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 10m* pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul maximum de 20 m, qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).

2-La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m. Elle est ramenée à 1 m pour les abris de jardin d'une hauteur maximale de 2,5 m. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

2- IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

o DANS LE SECTEUR UBa :

En front à rue, dans une bande maximale de 20 m de profondeur mesurée à partir du recul imposé en application de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au-delà de la bande des 20 m, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

a) lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.

b) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire délivré dans le cadre d'une construction nouvelle à usage d'habitation ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m².

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimum de :

0 Dans les secteurs UBa et UBc, et les sous-secteurs UBb2 et UBb3, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies

0 Dans le sous-secteur UBb1, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres de la limite d'emprise des voies

0 Dans toute la zone, à l'exception du sous-secteur UBc1, la façade à rue des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 20m de la limite d'emprise des voies

0 Dans le sous-secteur UBc1, les constructions doivent être implantées dans une bande de 22m comptée à partir de la limite d'emprise des voies

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs en saillie tels que balcons, à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 10m* pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul maximum de 20 m, qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

<p>n'excède pas 3,0 m au droit de la limite séparative.</p> <p>c)lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins</p> <p><u>o DANS LE SECTEUR UBb :</u></p> <p><u>En front à rue</u>, dans une bande maximale de 15 m de profondeur mesurée à partir du recul imposé en application de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives que :</p> <p>a)lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.</p> <p>b)lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,0 m au droit de la limite séparative.</p> <p>c)lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins</p> <p>d)dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà implantés en limite de propriété</p> <p>Au delà de la bande des 15 m, les constructions ne peuvent pas être implantées le long des limites séparatives.</p> <p><u>oDANS LE SECTEUR UBc A L'EXCEPTION DU SOUS-SECTEUR UBC1:</u></p> <p><u>En front à rue</u>, dans une bande maximale de 15 m de profondeur mesurée à partir du recul imposé en application de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives que dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà implantés en limite de propriété.</p> <p>Au-delà de la bande des 15 m, les constructions ne peuvent pas être implantées le <i>long</i> des limites séparatives.</p> <p><u>oDANS LE SOUS-SECTEUR UBc1 :</u></p> <p><u>En front à rue</u>, dans une bande maximale de 17 m de profondeur mesurée à partir du recul impose en application de l'article 6, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà implantés en limite</p>	<p>ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p><u>1 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT</u></p> <p>1- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :</p> <p>la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).</p> <p>2-La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m. Elle est ramenée à 1 m pour les <u>abris de jardin</u> d'une hauteur maximale de 2,5 m. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.</p> <p><u>2- IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES</u></p> <p><u>o DANS LE SECTEUR UBa :</u></p> <p><u>En front à rue</u>, dans une bande maximale de 20 m de profondeur mesurée à partir du recul imposé en application de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.</p> <p>Au-delà de la bande des 20 m, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :</p> <p>a)lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.</p> <p>b)lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,0 m au droit de la limite séparative.</p> <p>c)lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins</p> <p><u>o DANS LE SECTEUR UBb :</u></p> <p><u>En front à rue</u>, dans une bande maximale de 15 m de profondeur</p>
--	---

<p>de propriété.</p> <p>L'implantation, en limite séparative, des extensions dont la hauteur est fixée à 3,2 mètres au point le plus haut, est autorisée.</p> <p>ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>-Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>-Cette distance doit être au minimum de 4 m. Cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 m tel que abris de jardins, chenils...</p> <p>ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>0 DANS LE SECTEUR UBa :</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation et 80% pour les constructions à usage d'activité.</p> <p><u>0 DANS LES SECTEUR UBb et UBc :</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale du terrain.</p> <p>ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES</u></p> <p>La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ($H = L$).</p> <p>Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topo- graphie du terrain.</p> <p><u>HAUTEUR ABSOLUE</u></p>	<p>mesurée à partir du recul imposé en application de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives que :</p> <p>a)lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.</p> <p>b)lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,0 m au droit de la limite séparative.</p> <p>c)lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins</p> <p>d)dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà implantés en limite de propriété</p> <p>Au delà de la bande des 15 m, les constructions ne peuvent pas être implantées le long des limites séparatives.</p> <p><u>oDANS LE SECTEUR UBc A L'EXCEPTION DU SOUS-SECTEUR UBc1:</u></p> <p><u>En front à rue</u>, dans une bande maximale de 15 m de profondeur mesurée à partir du recul imposé en application de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives que dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà implantés en limite de propriété.</p> <p>Au-delà de la bande des 15 m, les constructions ne peuvent pas être implantées le <i>long</i> des limites séparatives.</p> <p><u>oDANS LE SOUS-SECTEUR UBc1 :</u></p> <p><u>En front à rue</u>, dans une bande maximale de 17 m de profondeur mesurée à partir du recul impose en application de l'article 6, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà implantés en limite de propriété.</p> <p>L'implantation, en limite séparative, des extensions dont la hauteur est fixée à 3,2 mètres au point le plus haut, est autorisée.</p> <p>ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>
--	---

Dans le secteur UBa :

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de trois ni- veaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+3 ou R+2+ un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12m.

Dans le secteur UBb :

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux ni- veaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1 +un seul niveau de combles aménageables).

Dans le secteur UBc :

La hauteur totale, mesurée au faîtage, ne pourra excéder 7 m.

Dans toute la zone à l'exception du sous-secteur UBA1 :

-La hauteur des autres constructions, à l'exception des constructions à usage d'hôtel, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 m au faîtage.

-La hauteur des constructions à usage d'hôtel mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 15 m au faîtage.

En sus, dans le périmètre indicé (i) :

-Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer au moins à 0,2 m de tout point de l'axe de la voie.

-Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension, de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, le seuil du rez-de-chaussée des constructions pourra être édifiée avec un hauteur minimale moindre que celle imposée ci-dessus. Toutefois, le seuil du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être édifiée à une hauteur inférieure au seuil du rez-de-chaussée des constructions existantes.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec

-Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

-Cette distance doit être au minimum de 4 m. Cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 m tel que abris de jardins, chenils...

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

0 DANS LE SECTEUR UBa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation et 80% pour les constructions à usage d'activité.

0 DANS LES SECTEUR UBb et UBc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ($H = L$).

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topo- graphie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE

Dans le secteur UBa :

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de trois ni- veaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+3 ou R+2+ un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12m.

<p>la bonne économie de la construction.</p> <p>Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ... -les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois... -l'emploi de moyens de fortune pour les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... <p>Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.</p> <p>Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.</p> <p>Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.</p> <p>Les postes électriques doivent s'harmoniser aux constructions.</p> <p>Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture.</p> <p><u>Dans le secteur UBa :</u></p> <p>En rez-de-chaussée, aucun élément en saillie (balcon par exemple) ne pourra surplomber la marge de recul imposée à l'article 6.</p> <p><u>DISPOSITIONS PARTICULIERES</u></p> <p><u>-Matériaux</u></p> <p><u>Dans le secteur UBc :</u></p>	<p><u>Dans le secteur UBb :</u></p> <p>Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1 +un seul niveau de combles aménageables).</p> <p><u>Dans le secteur UBc :</u></p> <p>La hauteur totale, mesurée au faîtage, ne pourra excéder 7 m.</p> <p><u>Dans toute la zone à l'exception du sous-secteur UBA1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -La hauteur des autres constructions, à l'exception des constructions à usage d'hôtel, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 m au faîtage. -La hauteur des constructions à usage d'hôtel mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 15 m au faîtage. <p><u>En sus, dans le périmètre indicé (i) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer au moins à 0,2 m de tout point de l'axe de la voie. -Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension, de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, le seuil du rez-de-chaussée des constructions pourra être édifiée avec un hauteur minimale moindre que celle imposée ci-dessus. Toutefois, le seuil du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être édifiée à une hauteur inférieure au seuil du rez-de-chaussée des constructions existantes. <p>ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les constructions et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.</p> <p>Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
---	---

<p>-les façades et pignons doivent être d'un aspect homogène et revêtus d'un enduit teinté dans la masse ou peintes de couleurs très claires. L'emploi de la brique et des bardages est interdit.</p> <p>-les menuiseries seront en harmonie avec les façades</p> <p>-les couvertures seront exclusivement en tuiles</p> <p>-les annexes et garages doivent obligatoirement être incorporés ou reliés à la construction principale ; toutefois les abris de jardin en bois, démontables, d'une superficie maximum de 10m* pourront être édifiés en ordre isolé, sous réserve de respecter l'ensemble des dispositions du règlement de la zone</p> <p>-les <u>toitures</u> des bâtiments principaux doivent comporter plusieurs pentes, avec un angle de toiture pouvant varier en 1re 25° et 50° par rapport à l'horizontale</p> <p><u>Dans le secteur UBb :</u></p> <p>-L'implantation de vérandas en façade à rue est interdite</p> <p><u>-Clôtures</u></p> <p><u>Rappel</u> : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.</p> <p>Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.</p> <p>A t'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.</p> <p>Les clôtures en plaque pleine de couleur grise, badigeonnée ou non, de plus de 20 cm de hauteur, visibles de la voie publique sont interdites.</p> <p><u>Dans le secteur UBa</u>, les clôtures sur rue, dans la marge de recul et sur les autres limites séparatives d'une hauteur maximale de 0,60 m peuvent être constituées de dispositifs t claire-voie.</p> <p><u>Dans les secteurs UBb et UBc :</u></p> <p>Les clôtures <u>sur rue et dans la marge de recul</u> d'une hauteur maximale de 1.20 m peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,4 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages ;</p>	<p>-les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...</p> <p>-l'emploi de moyens de fortune pour les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,...</p> <p>Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.</p> <p>Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.</p> <p>Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.</p> <p>Les postes électriques doivent s'harmoniser aux constructions.</p> <p>Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture.</p> <p><u>Dans le secteur UBa :</u></p> <p>En rez-de-chaussée, aucun élément en saillie (balcon par exemple) ne pourra surplomber la marge de recul imposée à l'article 6.</p> <p><u>DISPOSITIONS PARTICULIERES</u></p> <p><u>-Matériaux</u></p> <p><u>Dans le secteur UBc :</u></p> <p>-les façades et pignons doivent être d'un aspect homogène et revêtus d'un enduit teinté dans la masse ou peintes de couleurs très claires. L'emploi de la brique et des bardages est interdit.</p> <p>-les menuiseries seront en harmonie avec les façades</p> <p>-les couvertures seront exclusivement en tuiles</p> <p>-les annexes et garages doivent obligatoirement être incorporés ou reliés à la construction principale ; toutefois les abris de jardin en bois, démontables, d'une superficie maximum de 10m* pourront être édifiés en ordre isolé, sous réserve de respecter l'ensemble des dispositions du règlement</p>
---	--

<p>Les clôtures sur les <u>autres limites séparatives</u> d'une hauteur maximale de 1.60 m peuvent être constituées par un grillage ou un autre dispositif à claire-voie.</p> <p><u>En sus, dans le secteur UBc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -une seule entrée charretière par logement est autorisée sur la voie desservant la construction -seules les portes de 1,50 m de largeur maximum sont autorisées pour accéder aux espaces communs de jeux et passages piétons. <p>ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT</p> <p><u>GENERALITES</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p><u>CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION</u></p> <p><u>Dans toute la zone à l'exception du secteur UBb3:</u></p> <p>Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> -au minimum 1,5 place de stationnement par logement -à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées <p>Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements</p> <p><u>Dans le secteur UBb3 :</u></p> <p>Pour toutes les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé la réalisation au minimum d'une place de</p>	<p>de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> -les <u>toitures</u> des bâtiments principaux doivent comporter plusieurs pentes, avec un angle de toiture pouvant varier en 1re 25° et 50° par rapport à l'horizontale <p><u>Dans le secteur UBb :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -L'implantation de vérandas en façade à rue est interdite <p><u>-Clôtures</u></p> <p><u>Rappel</u> : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.</p> <p>Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.</p> <p>A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.</p> <p>Les clôtures en plaque pleine de couleur grise, badigeonnée ou non, de plus de 20 cm de hauteur, visibles de la voie publique sont interdites.</p> <p><u>Dans le secteur UBa, les clôtures sur rue, dans la marge de recul et sur les autres limites séparatives d'une hauteur maximale de 0,60 m peuvent être constituées de dispositifs à claire-voie.</u></p> <p><u>Dans les secteurs UBb et UBc :</u></p> <p>Les clôtures <u>sur rue et dans la marge de recul</u> d'une hauteur maximale de 1.20 m peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,4 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages ;</p> <p>Les clôtures sur les <u>autres limites séparatives</u> d'une hauteur maximale de 1.60 m peuvent être constituées par un grillage ou un autre dispositif à claire-voie.</p> <p><u>En sus, dans le secteur UBc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -une seule entrée charretière par logement est autorisée sur la voie desservant la construction -seules les portes de 1,50 m de largeur maximum sont autorisées pour accéder aux espaces communs de jeux et passages piétons.
---	--

<p>stationnement par tranche de 100m° de surface de plancher.</p> <p>Pour toutes les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier, il sera exigé la réalisation au minimum d'une place de stationnement pour 5 chambres.</p> <p><u>AUTRES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :</p> <ul style="list-style-type: none"> -pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services, -pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. <p><u>DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBA ET DU SECTEUR UBB3, IMPOSSIBILITE DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT</u></p> <p>Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.</p> <p>A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :</p> <ul style="list-style-type: none"> -soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 m. de rayon dont il justifie la pleine propriété. -soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation. -soit en versant une participation financière fixée par délibération du Conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme. <p>ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes</p> <p>Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts, ...) et comportés au minimum un</p>	<p>ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p><u>GENERALITES</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p><u>CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION</u></p> <p><u>Dans toute la zone à l'exception du secteur UBb3:</u></p> <p>Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> -au minimum 1,5 place de stationnement par logement -à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées <p>Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements</p> <p><u>Dans le secteur UBb3 :</u></p> <p>Pour toutes les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé la réalisation au minimum d'une place de stationnement par tranche de 100m° de surface de plancher.</p> <p>Pour toutes les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier, il sera exigé la réalisation au minimum d'une place de stationnement pour 5 chambres.</p> <p><u>AUTRES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :</p> <ul style="list-style-type: none"> -pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de
--	--

<p>arbre de haute tige pour 100 m° d'espaces libres.</p> <p>Doivent être implantés deux arbres de haute tige pour 150m° de terrain.</p> <p>Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m* de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m²</p> <p>Les opérations d'aménagement de plus de 5000 m" doivent comporter au moins 10 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant.</p> <p>Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.</p> <p>Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».</p> <p>ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Il n'est pas fixé de règles</p>	<p>services,</p> <p>-pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.</p> <p><u>DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBA ET DU SECTEUR UBB3, IMPOSSIBILITE DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT</u></p> <p>Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.</p> <p>A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :</p> <p>-soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 m. de rayon dont il justifie la pleine propriété.</p> <p>-soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.</p> <p>-soit en versant une participation financière fixée par délibération du Conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.</p> <p>ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes</p> <p>Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts, ...) et comportés au minimum un arbre de haute tige pour 100 m° d'espaces libres.</p> <p>Doivent être implantés deux arbres de haute tige pour 150m° de terrain.</p> <p>Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m* de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m²</p> <p>Les opérations d'aménagement de plus de 5000 m" doivent comporter au moins 10 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant.</p>
---	---

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

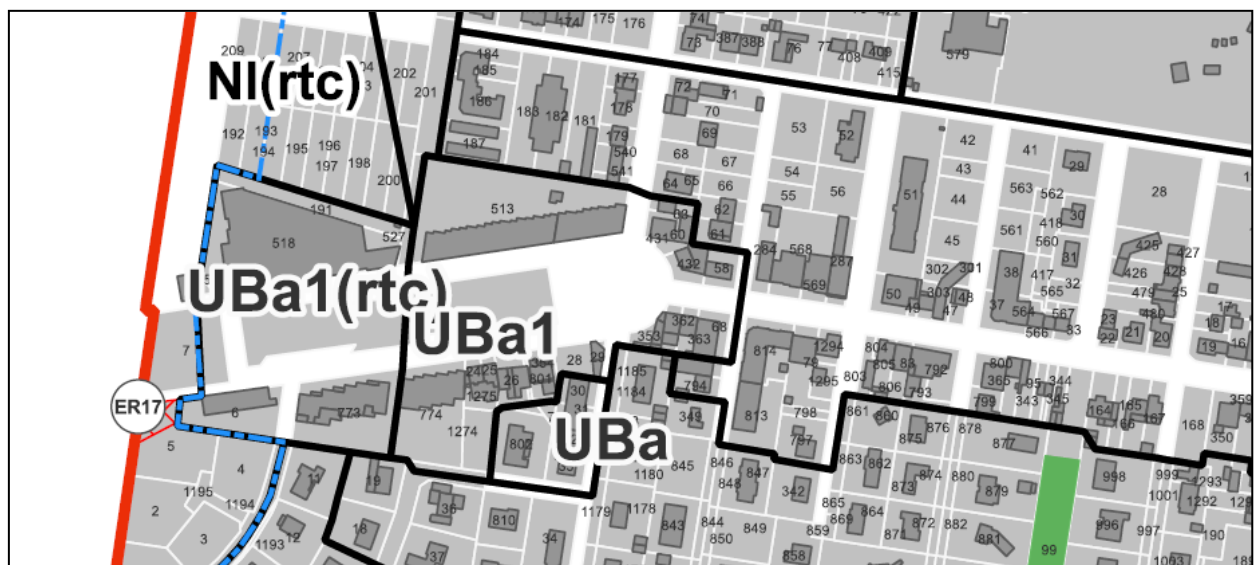
ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles










❖ **Modification du zonage :**

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, la création d'un périmètre de protection des commerces induit par répercussion, des modifications au niveau du plan de zonage afin d'avoir une valeur opposable. Ces modifications sont visibles au sein du plan de zonage par l'ajout d'un périmètre et au sein de la légende.

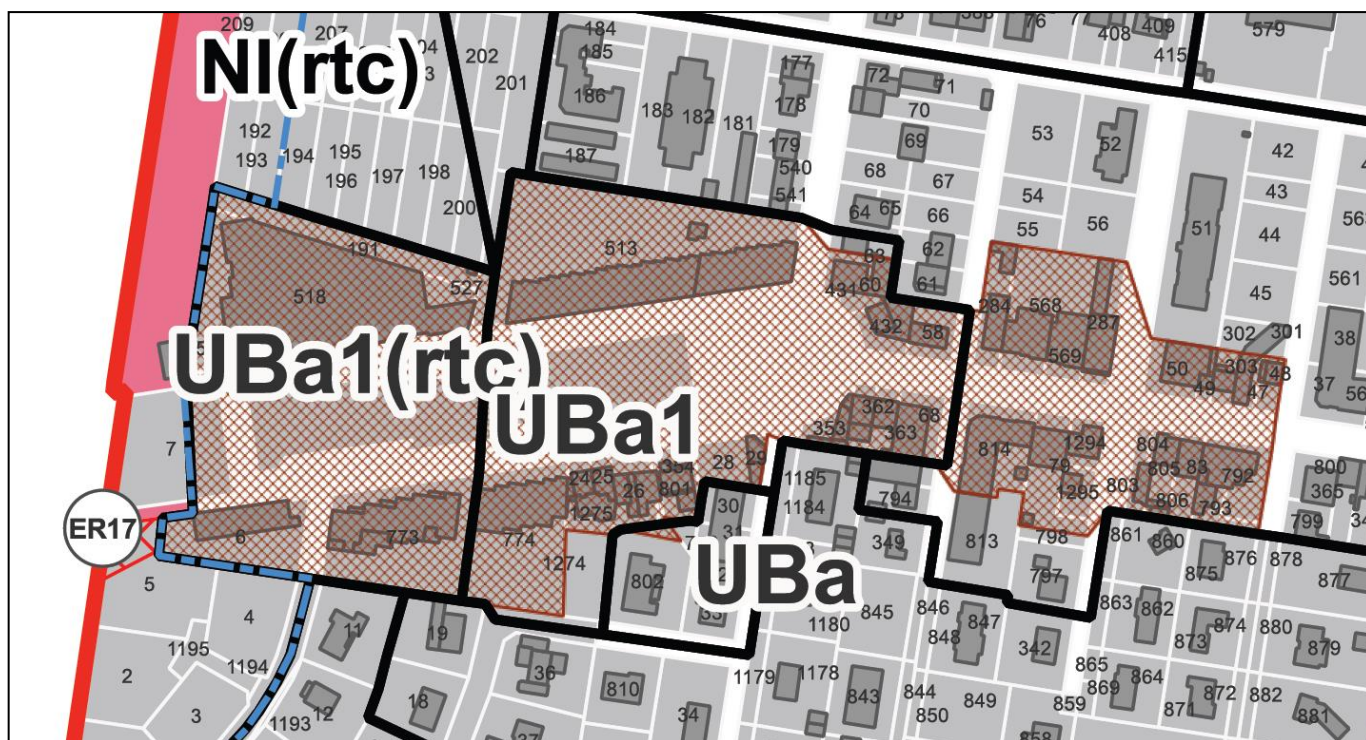
Cartographie – Zoom sur l'ajout d'un périmètre de protection du PLU avant modification



Légende :

-  Limite administrative
-  Bande des 100m Art. L121-16 du code de l'Urbanisme
-  Périmètre d'OAP
-  Limite de zone
-  Emplacements réservés
-  Emprise ferroviaire
-  Espaces boisés classés
-  Bâtiments repérés pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de l'article L.151-11-2° du CU
-  Batiments

Cartographie – Zoom sur l'ajout d'un périmètre de protection du PLU après modification



Légende :

- Limite administrative
- Bande des 100m Art. L121-16 du code de l'Urbanisme
- Périmètre d'OAP
- Limite de zone
- Emplacements réservés
- Périmètre de protection des commerces
- Emprise ferroviaire
- Espaces boisés classés
- Bâtiments repérés pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de l'article L.151-11-2° du CU
- Batiments

Incidences du projet sur l'environnement :

La modification visant à une suppression d'un emplacement réservé et d'un périmètre de protection des commerces, nous relatons aucun impact négatif sur l'environnement. Au contraire, la suppression de ces projets permet de préserver les milieux, les surfaces artificialisées et le paysage rural de la commune.

<i>TYPE D'IMPACTS</i>	<i>DESCRIPTION DU TYPE D'INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (nulle, faible, moyen, fort)</i>	<i>ESTIMATION DE L'AMPLEUR DES INCIDENCES</i>
<i>Sur un site NATURA 2000</i>	<i>Incidence nulle</i>	<i>Non concerné</i>
<i>Sur les milieux naturels ou aquatiques</i>	<i>Incidence nulle</i>	<i>Le projet vise à la suppression d'un emplacement réservé (chemin piétonnier) : Impact positif quant à la préservation des milieux, la fréquentation du milieu et la préservation des surfaces artificialisées.</i> <i>Non concerné par rapport au périmètre de protection des commerces</i>
<i>Sur les zones humides</i>	<i>Incidence nulle</i>	<i>Le projet vise à la suppression d'un emplacement réservé (chemin piétonnier) au sein d'une zone humide identifiée au sein du SDAGE Artois-Picardie : Impact positif quant à la préservation de la Zone humide.</i>
<i>Sur l'eau potable</i>	<i>Incidence nulle</i>	<i>Non concerné</i>
<i>Sur la gestion des eaux pluviales</i>	<i>Incidence nulle</i>	<i>Non concerné</i>
<i>Sur l'assainissement</i>	<i>Incidence nulle</i>	<i>Non concerné</i>
<i>Sur le paysage et le patrimoine bâti</i>	<i>Incidence nulle</i>	<i>Le projet consiste en le maintien du commerce au sein du secteur de</i>

		<i>Sainte-Cécile : le projet permet le maintien de l'ambiance balnéaire du secteur</i>
<i>Sur les déchets et sols pollués</i>	<i>Incidence nulle</i>	<i>Non concerné</i>
<i>Sur les risques et nuisances</i>	<i>Incidence nulle</i>	<i>Le projet vise à la suppression d'un emplacement réservé (chemin piétonnier) : Impact positif quant à la préservation de la paisibilité du milieu.</i>
<i>Sur l'air, l'énergie et le climat</i>	<i>Incidence nulle</i>	<i>Non concerné</i>

Incidences du projet sur les droits à construire :

<i>TYPE D'IMPACTS</i>	<i>DESCRIPTION DU TYPE D'INCIDENCES</i>	<i>ESTIMATION DE L'AMPLEUR DES INCIDENCES</i>
<i>Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,</i>	<i>Incidence nulle</i>	<i>Le projet vise à la suppression d'un emplacement réservé (chemin piétonnier) et à une règle interdisant le changement de destination des commerces en habitation dans un périmètre défini de la zone UBa : en conséquence, le projet n'a pas pour vocation d'augmenter ou de réduire les possibilités de constructions. Les dispositions n'encadrent que le bâti existant et par conséquent n'ont pas d'impact sur les droits à construire : NON CONCERNE</i>
<i>Diminuer ces possibilités de construire,</i>	<i>Incidence nulle</i>	<i>Le projet vise à la suppression d'un emplacement réservé (chemin piétonnier) et à une règle interdisant le changement de destination des commerces en habitation dans un périmètre défini de la zone UBa : en conséquence, le projet ne peut pas diminuer les possibilités de construction. Les dispositions n'encadrent que le bâti existant et par conséquent n'ont pas d'impact sur les droits à construire : NON CONCERNE</i>

Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Incidence nulle

Le projet vise à la suppression d'un emplacement réservé (chemin piétonnier) et à une règle interdisant le changement de destination des commerces en habitation dans un périmètre défini de la zone UBa : en conséquence, le projet n'a pas pour vocation d'augmenter ou de réduire la superficie d'une zone U ou 1AU :
NON CONCERNE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-20008 Modification du PLU - 356 DE **Document explicative** – p 46/46

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2024
Affichage : 15/10/2024

Commune de Camiers