

Plan Local d'Urbanisme

Commune d'Etaples-sur-Mer

Vu pour être annexé au PLU suite à la délibération 2022-163 en
date du 19 mai 2022, approuvant la modification du document.
Fait à Montreuil-sur-Mer,

Le Président



Bruno COUSEIN

Rapport de présentation Modification du PLU



TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU ET CHOIX DE CETTE PROCEDURE	5
CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS	11
CHAPITRE 3 : BILAN DES PIECES IMPACTEES PAR LES MODIFICATIONS ENVISAGEES	35
CHAPITRE 4 : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	37
CHAPITRE 5 : MODIFICATIONS INTÉGRÉES SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	40

AVANT PROPOS

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- Le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
- Le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- Le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- Les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...

La commune d'Etaples-sur-mer, commune soumise à la Loi Littoral, est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16/12/2015. Ce PLU a été approuvé selon les mesures transitoires (ancien règlement). En effet, le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU avait prévu un dispositif permettant une entrée en vigueur progressive des dispositions réglementaires (article 12 du décret). Si de nombreuses dispositions du décret sont entrées en vigueur le 1er janvier 2016, le nouveau contenu n'a été opposable qu'aux PLU dont la procédure d'élaboration ou de révision avait été prescrite après le 1er janvier 2016. Il laissait toutefois la possibilité d'appliquer le nouveau règlement du PLU aux procédures en cours, toutefois cela n'a pas été le choix de la commune d'Etaples.

Le PLU en vigueur a été approuvé le 16/12/2015. Une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU et du SCoT a été réalisée (approuvée le 14/12/2017 pour le PLU).

Le PLU a également fait l'objet de plusieurs arrêtés de mises à jour :

1. Le 25/05/2018 – Classement du cimetière aux Monuments Historiques
2. Le 09/07/2018 – Servitude d'Utilité Publique Gaz
3. Le 16/08/2018 – PPRL Montreuillois
4. Le 30/12/2019 - Classements sonores des infrastructures ferroviaires

La présente procédure constitue la modification n°2 du PLU d’Etaples-sur-mer.

La Communauté d’Agglomération des 2 Baies en Montreuillois dispose désormais de la compétence PLU, et c’est donc au Président de la CA2BM de conduire la procédure, en sachant qu’en parallèle, un PLUi est élaboré à l’échelle du territoire intercommunal. Celui-ci remplacera à terme les documents d’urbanisme communaux en vigueur, dont le PLU d’Etaples-sur-mer.

LES OBJECTIFS DE CETTE MODIFICATION SONT LES SUIVANTS :

- **Corriger et amender des dispositions du règlement écrit**, qui sont notamment les points suivants :

Pour les zones UA, UC, UE et UL

- La précision des modalités de réalisation des garages souterrains

Pour le secteur UAa (= centre ancien soumis à la ZPPAUP)

- La modification des articles 7, 9 et 10 propres à l'implantation des constructions, l'emprise au sol et la hauteur maximum

Pour le secteur 1AUaz (= ZAC Domaine des Prés)

- La précision d'une règle relative au niveau de la dalle du rez-de-chaussée

Pour les secteurs UA, UC, 1AU et 1AUaz

- L'adaptation des règles régissant le stationnement

Pour le secteur UC

- La modification des articles 6, 7 et 10 propres à l'implantation des constructions (par rapport aux voies et diverses emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives) et la hauteur maximum

Pour les zones UB, UC, 1AU, 1AUb, 1AUaz

- L'adaptation des règles régissant l'implantation des clôtures inscrites dans l'article 11

- **Rappeler et préciser les dispositions du PPRL** du secteur du Montreuillois au sein du règlement écrit



CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU ET CHOIX DE CETTE PROCEDURE

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 Ier : 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** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

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** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

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** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

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** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

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** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

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.

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

▪ **Article L153-42 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

▪ **Article L153-43 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

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

▪ **Article L153-44 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Sous-section 2 : Modification simplifiée

▪ **Article L153-45 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

▪ **Article L153-46 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

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** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

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.

▪ **Article L153-48 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

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.

La modification du Plan Local d'Urbanisme est concernée par des modalités de publicité et d'information, qui sont définies **par les articles R153-20 à L153-22** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

Section 7 : Publicité et entrée en vigueur des actes relatifs à l'élaboration, l'évaluation et l'évolution du plan local d'urbanisme

▪ **Article R153-20 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1/ La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2/ La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3/ Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4/ La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58

5/ La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

▪ **Article R153-21 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. La mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1/ Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3500 habitants et plus ;

2/ Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3500 habitants et plus ;

3/ Au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4/ Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

▪ **Article R153-22 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 22 juillet 2020) :

A compter du 1^{er} janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Le choix de la procédure :

Le tableau ci-dessous permet d'expliquer pour quelles raisons la modification du PLU est la procédure adaptée aux corrections envisagées :

Article	Code de l'Urbanisme	Justifications
L153-31	Révision si : - Changement des orientations du PADD, - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N, - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.	L'amendement de certaines dispositions du règlement écrit et la modification du règlement graphique ne change pas les orientations du PADD. Le projet ne réduit aucun EBC, aucune zone A, aucune zone N et ne réduit aucune protection. Il n'induit pas de graves risques de nuisances. La révision n'est donc pas nécessaire pour réaliser les amendements envisagés dans le PLU.
L153-36	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	Les modifications envisagées amendent les règlement écrit et graphique. Il entre par conséquent dans ce cas.
L153-41	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 %, - De diminuer les possibilités de construire, - De réduire la surface d'une zone U ou AU. Il est soumis à enquête publique.	L'amendement de certaines dispositions des règlements écrit et graphique est susceptible de limiter les possibilités de construire. La procédure est par conséquent soumise à cet article, et nécessite donc une modification de droit commun comprenant une enquête publique.
L153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	Pour les raisons exposées ci-dessus, cette procédure ne peut être adoptée selon une procédure simplifiée et doit faire l'objet d'une enquête publique.

La CA2BM mènera une enquête publique dans le cadre de la modification du PLU d'Etaples.

CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS

Règlement écrit

Les différents points que la CA2BM souhaite modifier, en lien avec la municipalité, sont listés ci-dessous et dans les pages suivantes, et sont accompagnés des extraits du règlement écrit corrigé où figurent :

- En rouge barré : les éléments supprimés ;
- En bleu : les éléments ajoutés.

1. Rappel des PPR qui s'imposent au territoire en préambule

Nota : Ce point a été modifié suite à l'enquête publique (cf Chapitre 5 : Modifications intégrées suite à l'enquête publique .

Le PPR complète sur le volet des risques les outils de l'urbanisme sur les communes les plus exposées. Située au niveau de l'estuaire de la canche, Etaples est particulièrement concernée par les risques naturels. 2 Plans s'imposent à elle : le PPR de la Canche et le PPRL défini sur le secteur du Montreuillois. Il est important de rappeler en amont des zones, au sein du préambule du PLU mais aussi dans les zones concernées (caractère des zones) que les Servitudes d'Utilité Publiques que sont les PPR s'imposent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme. Une différenciation sera faite au sein des zones en fonction du ou des risques soumis dans la zone.

PREAMBULE

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

La commune est concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques de la Canche, approuvé le 26/11/2003,
- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux pour submersion marine, sur le secteur du Montreuillois, approuvé le 24 juillet 2018.

Les règles présentes au sein de ces documents priment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

RISQUES :

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux pour submersion marine, sur le secteur du Montreuillois, approuvé le 24 juillet 2018.

Les règles présentes au sein du document priment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Zones concernées : UA (dont UAa), UC (dont UCr), UE, UL

Zones concernées : N (NI et Nt)

La zone est concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques de la Canche, approuvé le 26/11/2003,
- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux pour submersion marine, sur le secteur du Montreuillois, approuvé le 24 juillet 2018.

Les règles présentes au sein de ces documents priment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

2. Précision des articles 1 concernant les modalités de réalisation des garages souterrains (zones UA, UC, UE, UL)

Afin de prendre en compte le risque naturel relatif à la submersion marine et de l'anticiper au mieux, il est rappelé au sein de l'article 1 la proscription des garages souterrains dans les secteurs concernés par le zonage du PPRL du secteur du Montreuillois.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols suivants:

- les installations classées non visées à l'article UA2
- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts
- le stationnement isolé des caravanes quel qu'en soit la durée et l'usage
- les terrains de camping et de caravanage
- Les nouveaux sièges agricoles
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article UA2
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public
- Les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- **les garages en sous-sols dans les secteurs concernés par le PPRL.**

Dans les périmètres de cavités souterraines, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son implantation. Dans ce cas l'infiltration à la parcelle est interdite.

Modification de l'article 1 pour la zone UA

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols suivants:

- les installations classées non visées à l'article UB2
- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts
- le stationnement isolé des caravanes quel qu'en soit la durée et l'usage
- les hébergements hôteliers tels que camping, parc résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- Les nouveaux sièges agricoles
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article UB2
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public
- les carrières
- **les garages en sous-sols dans les secteurs concernés par le PPRL.**

Dans les périmètres de cavités souterraines, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son implantation. Dans ce cas l'infiltration à la parcelle est interdite.

Modification de l'article 1 pour la zone UC

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UE2 ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- les exploitations agricoles
- Le commerce sauf en zone UEc.
- les garages en sous-sols dans les secteurs concernés par le PPRL.

Modification de l'article 1 pour la zone UE

Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les installations classées autres que celles définies à l'article UL2 ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UL2 ;
- peuvent être interdits après avis des services intéressés dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux (en raison du risque d'incendie ou d'explosion), ou malsains (en raison d'émanations nocives ou malodorantes) ou trop bruyantes.
- les exploitations agricoles
- les garages en sous-sols dans les secteurs concernés par le PPRL.

Modification de l'article 1 pour la zone UL

3. Modification des dispositions relatives à l'article 7, 9 et 10 pour le secteur UAa

Le secteur UAa correspond à l'urbanisation ancienne d'Etaples-sur-Mer, plus précisément au centre ancien (= ville basse).

Au regard du contexte urbain (densité bâtie forte) et patrimonial (ZPPAUP), des modifications ont été apportées :

- Suppression des dispositions particulières ;
- Précision réglementaire (notation de quartier, îlot) et augmentation de la règle de hauteur
- Modulation de l'emprise au sol en UAa

a) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le tissu urbain de la Zone UAa est constitué de fronts bâtis continus denses. De manière diffuse, des espaces d'aération sont présents. La densité s'observe également par des parcelles entièrement construites allant au-delà de la profondeur de 30m.

Un bâti ponctuellement caractérisé par des espaces d'aération en zone UAa



Constructions bâties sur plus de 30 m de profondeur



Que dit le PLU ?

- L'implantation des constructions en zone UA impose de s'implanter sur au moins une limite séparative latérale afin de se conformer à la composition actuelle du secteur (centre-ville dense). Au sein du sous-secteur UAa, la règle édictée impose quant à elle une obligation de s'implanter sur les 2 limites séparatives.

- Le règlement écrit du PLU prévoit la possibilité pour les constructions de faible volume de s'implanter sur les limites séparatives au-delà de la bande de 30 m. Cette écriture induit que les constructions principales ne peuvent être édifiées sur les limites au-delà de la bande de 30m de profondeur.

Proposition

Afin de se conformer à la réalité physique de la composition urbaine en place et laisser de la liberté aux partis architecturaux ou contraintes techniques par exemple lors de projets de recomposition urbaine, il est proposé :

- D'appliquer la règle de la zone UA à l'ensemble du secteur, y compris le sous-secteur UAa en ajoutant qu'il s'agit des constructions de premier rang : implantation sur au moins une limite séparative ;
- De préciser que les constructions de premier rang peuvent s'implanter sur l'ensemble de la limite séparative latérale en zone UAa
- De préciser que les constructions en second rang doivent observer une marge de recul d'au moins 2 m
- D'appliquer une exception pour les annexes en précisant que ces dernières peuvent être implantées en limite séparative si elles n'excèdent pas 3.5m au faîtage / à moins de 2 m de la limite si les annexes sont inférieures à 20m² et inférieure à 3 m de hauteur.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

a) Les constructions **de premier rang** doivent être jointives à au moins une limite latérale. En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

Les constructions de second rang doivent observer une marge de recul d'au moins 2 mètres.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Une exception peut toutefois être observée pour les annexes n'excédant pas 3,5 m au faîtage et pour les annexes inférieures à 20 m² et à 3 m de hauteur. Dans le premier cas, les annexes peuvent être implantées en limite séparative. Dans le second cas, il est possible de les implanter à moins de 2 m d'une limite séparative.

Dispositions particulières :

~~En secteur UAa, les constructions doivent être jointives d'une limite latérale à l'autre.~~

~~Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être jointives d'une limite latérale à l'autre. Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.~~

b) Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.

Afin de faciliter la lisibilité de l'article UA 7, il est proposé :

- De décliner les règles de la zone UA et celles de la zone UAa de manière distincte. A ce titre, un troisième point, spécifique à la zone UAa, a été ajouté à l'article UA 7.

3) Les règles applicables en zone UAa

Les constructions de premier rang doivent être jointives à au moins une limite latérale. En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

Les constructions de premier rang peuvent s'implanter sur toute la longueur des limites séparatives. Elles peuvent également recouvrir l'intégralité d'une parcelle.

Les constructions de second rang doivent observer une marge de recul d'au moins 2 mètres.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Une exception peut toutefois être observée pour les annexes n'excédant pas 3,5 m au faîtage et pour les annexes inférieures à 20 m² et à 3 m de hauteur. Dans le premier cas, les annexes peuvent être implantées en limite séparative. Dans le second cas, il est possible de les implanter à moins de 2 m d'une limite séparative.

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle.

- D'illustrer les règles à l'aide de deux schémas, le premier représentant les règles applicables en zone UA, le second en zone UAa.

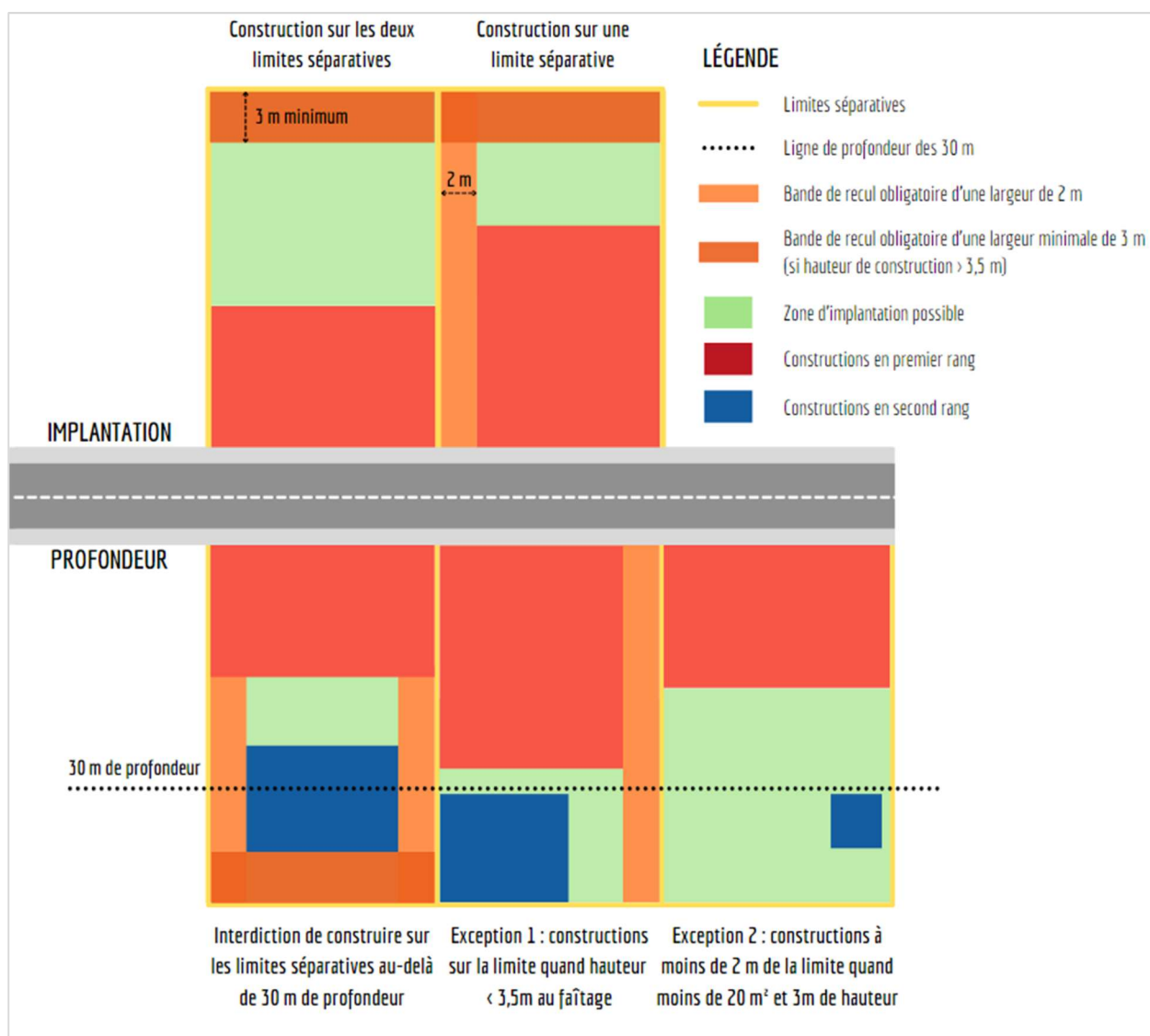


Illustration des règles applicables en zone UA

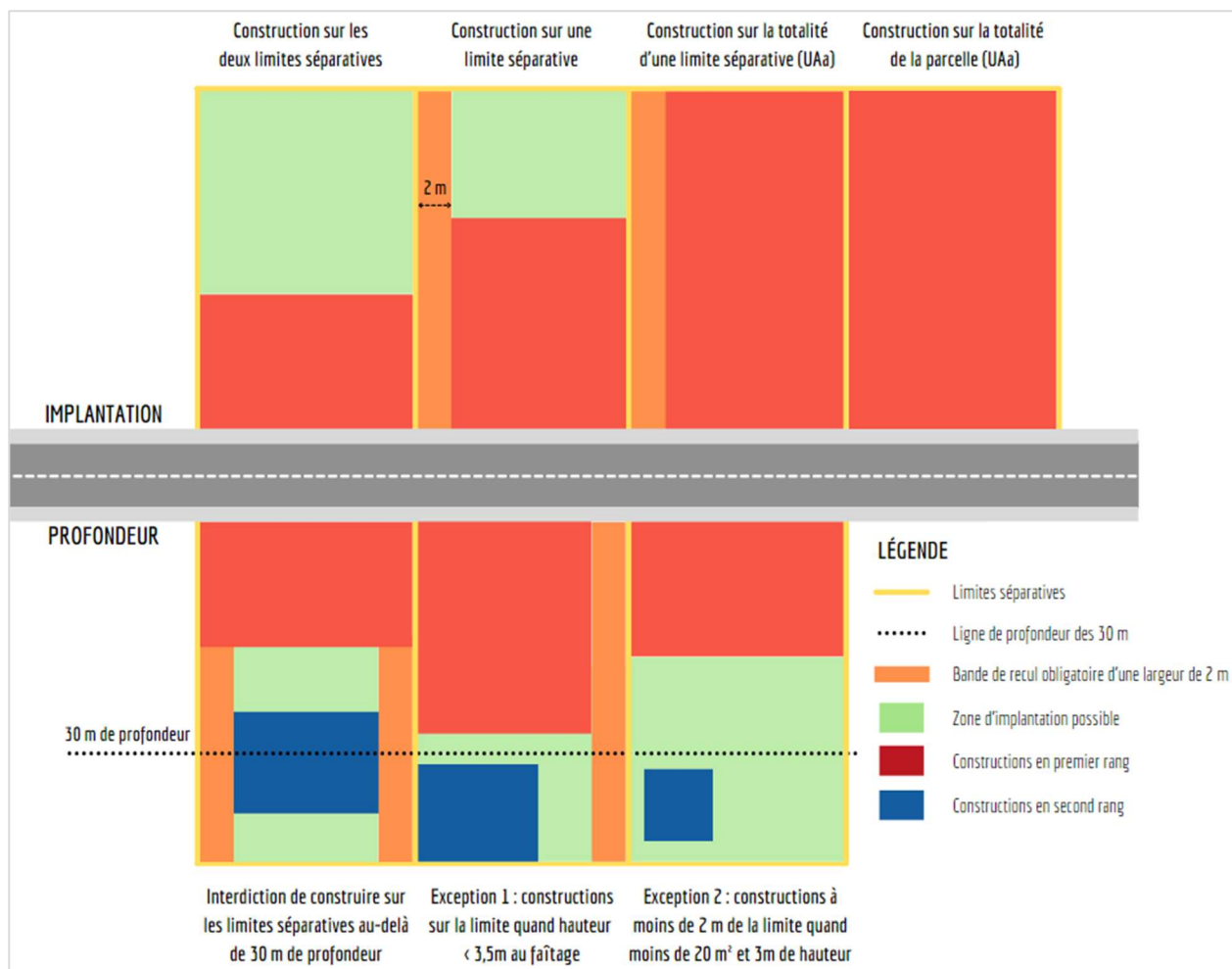


Illustration des règles applicables en zone UAa

b) Précision et adaptation de la règle de hauteur en secteur UAa

- L'intégration dans le tissu environnant a longtemps été définie réglementairement par « les constructions voisines », « les constructions avoisinantes », « l'une des constructions avoisinante ». Cette règle n'est pas adaptée, car souvent trop vague ou restrictive. La notion d'îlot ou de quartier est beaucoup plus adaptée afin de permettre une intégration des projets dans le tissu urbain.

La définition de la hauteur dans le sous-secteur UAa fait application de la notion de « construction voisine ».

Il est ainsi proposé d'employer la notion de séquence urbaine (maisons limitrophe ou plus élargie) dans un souci de meilleure compréhension de la règle. Il est entendu par séquence urbaine, les bâtiments avoisinants, en vis-à-vis (exemple encadrement d'une entrée de boulevard avec des bâtiments de part et d'autre d'une hauteur semblable qui lui confirme une identité), voire sur une seconde voirie (notion d'îlot, quartier). La hauteur des bâtiments en zone mixte ne peut s'apprécier qu'à une échelle plus ou moins large (îlot, quartier) selon la composition dudit secteur. La règle est davantage qualitative que quantitative.

- Par ailleurs, il est proposé de permettre un étage supplémentaire dans le sous-secteur UAa, secteur dont les hauteurs sont variées (épannelage des hauteurs).

Il est rappelé que l'objectif de la modification est de densifier la trame urbaine en concordance avec les objectifs du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) en autorisant un étage supplémentaire, sous condition d'intégration dans le tissu urbain. Le PADD est la pièce maîtresse du PLU, il vient préciser les ambitions du territoire en termes d'aménagement. Les règles graphiques ou écrites en sont la déclinaison.

Une des ambitions du PADD est de densifier le tissu existant dans un souci de gestion économe de l'espace et afin de lutter contre une consommation excessive de l'espace.

Un des autres enjeux est de préserver la forme urbaine et le patrimoine architectural de la commune, tout en proposant un support pour son évolution.

La réduction de la consommation des espaces agricoles passe par une politique ambitieuse en renouvellement urbain au niveau des villes-centre notamment afin de construire la ville sur elle-même. L'ambition du SCot et du PLU est de densifier les centre-bourgs tout en insérant les nouvelles constructions de manière harmonieuse dans le tissu bâti en présence.

Il est ainsi proposé la mise en œuvre d'un étage supplémentaire pour les nouvelles constructions et de conditionner la règle par l'intégration dans le tissu bâti de la séquence urbaine (règle qualitative).

En complément de la règle et dans l'objectif de densification, la règle peut être adaptée en limitant la hauteur minimale des constructions. Ainsi, les constructions devront se situer dans la moyenne des constructions existantes avec l'obligation de respecter la hauteur la plus basse. Cette règle permet de conserver la variété de hauteur mais permet aussi de densifier les zones bâties des communes.

Enfin, il est également proposé d'introduire une souplesse pour les garages qui seraient édifiés dans le prolongement du bâtiment principal situé en front à rue afin que ces derniers puissent être implantés en deçà de la hauteur minimale de la séquence urbaine en présence, sous condition d'une bonne intégration dans la séquence urbaine en présence. Dans certains cas de figures, notamment en présence de bâtis environnants à plusieurs niveaux, cette règle ne permet pas d'implanter un garage uniquement en rez-de-chaussée.

Une illustration de la règle sera ajoutée.

Article UA 10 : Hauteur maximum

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **12.00m au faitage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis.

Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera au niveau de la voirie au minimum.

Au-delà d'une bande de 35m de profondeur, la hauteur des constructions est limitée à 3.50m au faitage sauf s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant.

Dispositions particulières :

~~En secteur UAa, la hauteur des constructions ne devra pas excéder la hauteur la plus haute d'une des constructions voisines, sans être inférieure à la hauteur du plus bas, ni supérieure à la hauteur du plus haut.~~

En secteur UAa, la hauteur maximale des constructions nouvelles devra se situer dans la hauteur moyenne des constructions avoisinantes sans pouvoir augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire de la séquence. Cette règle est conditionnée par l'intégration dans le tissu bâti de la séquence.

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

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



Illustration simplifiée d'une séquence urbaine mixte présentant un minimum à 2 niveaux et un niveau maximum à 5 niveaux : la construction nouvelle doit s'intégrer entre ces minimums et aller jusqu'à un étage au-dessus du plus haut niveau de la séquence en présence.

c) Modulation de l'emprise au sol en UA

Une emprise au sol de 80% a été fixée en zone UA afin de permettre la densification au sein du centre-bourg.

Il y a lieu de moduler cette emprise au sol afin de prendre en compte les obligations issues du PPRL du Montreuillois (risque submersion marine), document approuvé en juillet 2018 ; de permettre une meilleure intégration de certains projets en hyper-centre, notamment ceux à l'angle de plusieurs voies qui sont en continuité de front bâtis continus denses afin de ne pas créer de rupture urbaine ou pour des projets de démolition-reconstruction. Comme précisé précédemment, certaines parcelles sont déjà entièrement construites.

Article UA 9 : Emprise au sol

~~L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain.~~

~~L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.~~

Par principe, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain.

Par exception,

- le sous-secteur UAa n'est pas réglementé ;

- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Dans tous les cas, les projets situés dans le périmètre du PPRL du Montreuillois, doivent appliquer les emprises au sol les plus restrictives (PPRL ou PLU)

Modification de l'article 9 pour la zone UA

Article UC 9 : Emprise au sol

Par principe, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 60% de la superficie totale de terrain.

Par exception l'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Dans tous les cas, les projets situés dans le périmètre du PPRL du Montreuillois, doivent appliquer les emprises au sol les plus restrictives (PPRL ou PLU)

Dispositions particulières :

En secteur UCr, L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain, hormis les projets situés dans le périmètre du PPRL du Montreuillois qui doivent appliquer les emprises au sol les plus restrictives (PPRL ou PLU)

Modification de l'article 9 pour la zone UC

Article UE 9 : Emprise au sol

Par principe, l'emprise au sol des constructions et surfaces imperméables ne peut excéder 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

Par exception, les projets situés dans le périmètre du PPRL du Montreuillois, doivent appliquer les emprises au sol les plus restrictives (PPRL ou PLU).

Modification de l'article 9 pour la zone UE

Article UL 9 : Emprise au sol

Par principe, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain

Par exception, les projets situés dans le périmètre du PPRL du Montreuillois, doivent appliquer les emprises au sol les plus restrictives (PPRL ou PLU)

Modification de l'article 9 pour la zone UL

4. Amendement des dispositions de l'article 10 pour le secteur 1AU Az

Des précisions ont été apportées concernant le niveau de la dalle du rez-de-chaussée :

- Ajout du terme « fini » pour le niveau de la dalle ;
- Référence à la voie d'accès à la construction principale pour la chaussée.

Cette disposition facilite l'écoulement et l'évacuation des eaux de pluie.

Article 1AUaz 10 : Hauteur maximum

La hauteur est limitée au maximum 10m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Le niveau « fini » de la dalle du rez-de-chaussée, sera situé à 0,30m au-dessus du niveau de la chaussée.

Dans le cas de figure où la parcelle donne sur plusieurs voies, la voie de référence est alors celle permettant d'accéder à la construction.

~~Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera au minimum au niveau de la voirie.~~

Modification de l'article 10 pour la zone 1AUaz

5. Adaptation des règles régissant le stationnement (article 12) des zones UA et UC

- a) Harmonisation des règles régissant les secteurs UC et 1AUb en matière de système de calcul des places de stationnement à mettre en œuvre dans les projets de constructions à usage d'habitation

Le secteur UC et le secteur 1AUb sont contiguës. Une fois terminée, la zone 1AUb sera donc amenée à passer en secteur UC. Une harmonisation des règles régissant le stationnement de ces deux secteurs est donc proposée.

La règle en zone 1AUb exige que les constructions à usage d'habitation soient dotées de 2 places de stationnement par unité d'habitation et que le garage n'entre pas dans le calcul de ces 2 places. Il est proposé d'adopter le même système de calcul des places dans la zone UC.

Article UC 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité d'habitation ~~(y compris garage)~~. Le garage n'entre pas dans le calcul des 2 places de stationnement.

Adaptation du système de calcul des places de stationnement par unité d'habitation dans l'article 12 pour la zone UC

- b) Ajout de règles pour certaines destinations et typologies de logements non réglementées

Le règlement prévoit le nombre de place de stationnement à mettre en œuvre en fonction de la destination de la construction.

Il s'avère que certaines destinations et typologies de logements ne sont pas règlementées. Il est donc proposé d'intégrer de nouvelles règles dans certains secteurs pour combler ces manquements.

- Le tissu urbain de la zone UC intègre à la fois des logements individuels et collectifs. Le secteur est pourtant dénué de règles concernant le nombre de places de stationnement à mettre en œuvre pour les collectifs. Il convient donc d'ajouter une règle pour cette typologie de logement dans l'article UC 12. Est donc proposé que soit exigé au minimum 1,5 place de stationnement pour les constructions à usage de logement collectif (le garage n'entrant pas dans le calcul de 1,5 place de stationnement).

Article UC 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité d'habitation (~~y compris garage~~). **Le garage n'entre pas dans le calcul des 2 places de stationnement.**
- pour les constructions à usage de logement collectif : 1,5 place par logement.

- Le nombre de places de stationnement à mettre en œuvre pour les résidences seniors n'est pas règlementé. Ces dernières n'engendrant pas un besoin en termes de stationnement similaire aux habitations ou encore aux structures hôtelières, il est proposé de laisser de la souplesse quant aux objectifs de stationnement à prévoir pour cette destination. Il est ainsi proposé d'ajouter aux UA 12 et UC 12 la disposition suivante : « **pour les résidences seniors : Le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs** ».

Article UA 12 : Stationnement

Pour les constructions neuves, il est exigé au minimum

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par unité d'habitation;
- pour les constructions à usage de bureaux et d'activités : 2 places de stationnement pour 50m² de surface de plancher.
- pour les commerces : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher
- pour les résidences hôtelières et de tourisme : 1 place pour 3 logements
- **pour les résidences seniors : Le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs**

Modification de l'article 12 pour la zone UA

- pour les résidences seniors : le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs

Modification de l'article 12 pour la zone UC

- Le nombre de places de stationnement à mettre en œuvre pour les résidences étudiantes ou universitaires n'est pas réglementé. Il est donc proposé d'ajouter une règle en régissant le stationnement dans les zones urbaines mixtes actuelles ou en devenir qui mêlent habitat et activités économiques. L'article L. 151-34 indique qu'il est possible d'exonérer les résidences

universitaires de la réalisation d'aires de stationnement. L'article L. 151-35 interdit quant à lui d'exiger plus d'une place de stationnement par logement pour les résidences universitaires. Il est du ressort de la commune d'étudier et de définir le nombre de stationnement nécessaire pour chaque typologie de logements en fonction de la morphologie et des besoins de chaque quartier dans les limites fixées par le cadre légal. C'est en raison du contexte dans lequel pourront s'inscrire ces résidences qu'il est proposé de solliciter une place de stationnement par tranche de 3 logements créés.

Sont concernées par cette disposition, les secteurs UA, UC (zones urbaines mixtes actuelles) ainsi que les secteurs 1AU et 1AUz (zones urbaines mixtes en devenir).

Article UA 12 : Stationnement

Pour les constructions neuves, il est exigé au minimum

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par unité d'habitation;
- pour les constructions à usage de bureaux et d'activités : 2 places de stationnement pour 50m² de surface de plancher.
- pour les commerces : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher
- pour les résidences hôtelières et de tourisme : 1 place pour 3 logements
- pour les résidences seniors : Le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs
- pour les constructions du type résidences étudiantes ou universitaires : 1 place pour 3 logements.

Modification de l'article 12 pour la zone UA

- pour les constructions du type résidences étudiantes ou universitaires : 1 place pour 3 logements.

Modification de l'article 12 pour la zone UC

Article 1AU 12 : Stationnement

Les exigences de stationnement concernent toutes les constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité d'habitation et 1 place vélo
- pour les logements aidés de l'état : 1 place de stationnement par unité d'habitation et 1 place vélo.
- pour les constructions du type résidences étudiants ou universitaires : 1 place pour 3 logements.

Modification de l'article 12 pour la zone 1AU

Article 1AUaz 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

- Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements en résidence collective pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des opérations groupées, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.
- Pour les opérations de logements en résidence collective pour personnes âgées et de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les opérations groupées, il sera exigé une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher ainsi qu'une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.
- Pour les constructions du type résidences étudiantes ou universitaires : 1 place pour 3 logements.

Modification de l'article 12 pour la zone 1AUaz

- c) Ajout d'une disposition réglementant les stationnements des constructions situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare dans le secteur UC.

Le secteur UC comprenant la gare et ses alentours, il est proposé d'ajouter une règle spécifique aux constructions situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare. Le périmètre de 500 mètres est calqué sur l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme.

Comme indiqué dans la loi, le nombre de places de stationnement exigé à l'intérieur de ce périmètre serait de 0,5 place par logement locatif aidé en raison de leur proximité avec les transports collectifs.

- pour toute construction de logements locatifs aidés à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour d'une gare : 0,5 place de stationnement par logement.

Modification de l'article 12 pour la zone UC

Suite à ces modifications, l'article UC 12 présenterait l'ensemble des dispositions suivantes.

Article UC 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité d'habitation (~~y compris garage~~). Le garage n'entre pas dans le calcul des 2 places de stationnement.
 - pour les constructions à usage de logement collectif : 1,5 place par logement.
 - pour les logements aidés de l'état : 1 place de stationnement par unité d'habitation
 - pour les constructions à usage de bureaux et d'activités : 2 places de stationnement pour 50m² de surface de plancher
- Les surfaces de livraisons, déchargement/chargement, pour les visiteurs doivent être intégrées.
- pour les commerces : 1 place de stationnement pour 50m² de surface hors œuvre nette
 - pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 1 place pour 20 m² de salle de restaurant.
 - pour les résidences seniors : le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs
 - pour les constructions du type résidences étudiantes ou universitaires : 1 place pour 3 logements.
 - pour toute construction de logements locatifs aidés à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour d'une gare : 0,5 place de stationnement par logement.

6. Implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives en zone UC

Le secteur UC correspond à l'urbanisation « récente » de la commune au-delà du chemin de fer. Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

Dans un contexte marqué par des objectifs de réduction de la consommation des sols, il est nécessaire de limiter l'extension urbaine et par conséquent de densifier la ville.

Cet objectif de densification est d'ailleurs clairement inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'Etaples-sur-Mer :

« La commune s'inscrit dans la démarche de densifier le tissu existant. Dans le cadre d'une gestion économe du territoire et afin de lutter contre une consommation excessive de l'espace, il convient de densifier le tissu urbain actuel sans nouvelle extension » (extrait du PADD, p.9).

Afin d'adapter le règlement du PLU à cette volonté de densification, des modifications ont été apportées :

- Ajout d'une disposition particulière encadrant l'implantation des constructions réalisées en second rideau par rapport aux voies et diverses emprises publiques (Article UC 6)
- Modification de la règle de retrait par rapport aux limites séparatives pour les constructions de second rideau ou situées au-delà d'une profondeur de 30 mètres (Article UC 7)
- Suppression d'une disposition limitant la hauteur des constructions à 3,50 m au faîtage au-delà d'une bande de 30 m de profondeur (Article UC 10)

a) Article UC 6 : Ajout d'une disposition particulière encadrant l'implantation des constructions réalisées en second rideau par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Pour encourager la densification de la ville par la construction de bâti en second rideau, il est proposé de dispenser les terrains enclavés ou situées au-delà du premier front bâti de règles d'implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques.

L'objectif de cette absence de règles est d'inciter à la densification en ne contraignant pas l'implantation des constructions de second rideau.

Dispositions particulières :

En secteur UCr,

- Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou en retrait minimal de 1.00m par rapport à la rue.

- Les autres constructions sont implantées à l'alignement sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent. Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle.

En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

En second rideau,

- Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques pour les constructions enclavées ou situées au-delà du premier front bâti

- b) Article UC 7 : Modification de la règle de retrait par rapport aux limites séparatives pour les constructions de second rideau et/ou situées au-delà d'une profondeur de 30 mètres

Il est proposé de modifier la règle de retrait des constructions de second rideau et/ou situées au-delà d'une profondeur de 30 mètres afin d'apporter des précisions quant à la distance de retrait imposée à chaque construction y compris dans le cadre de projets de densification. Le retrait par rapport aux limites latérales doit ainsi être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 3 mètres). Les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage conservent la possibilité d'être construits en limite séparative.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

- a) Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

~~b) Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.~~

b) Les constructions de second rideau doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 3 mètres) par rapport aux limites séparatives. La construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.

- c) Article UC 10 : Suppression d'une disposition limitant la hauteur des constructions à 3,50 m au faîtage au-delà d'une bande de 30 m de profondeur

Il est proposé de supprimer la disposition faisant mention de la hauteur maximale des constructions situées au-delà d'une bande de 30 m de profondeur.

Article UC 10 : Hauteur maximum

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder 10.00m au faîtage (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera au niveau de la voirie au minimum.

~~Au-delà d'une bande de 30m de profondeur, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 3.50m au faîtage sauf s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant.~~

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Dispositions particulières :

En secteur UCr, la hauteur des constructions est limitée à 12m au faîtage.

En limitant la hauteur des constructions de second rideau à 3,50 m au faîtage, cette disposition réduit le potentiel de densification du tissu urbain de la commune. La suppression de la disposition permet par conséquent d'affirmer l'engagement d'Etaples-sur-Mer dans un processus de densification.

Par principe, la hauteur maximale des constructions serait donc de 10 m quelle que soit la profondeur de leur implantation.

7. Modification de la réglementation des clôtures dans les zones UB, UC et les zones à urbaniser

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

a) Modification de la réglementation des clôtures dans les zones à urbaniser

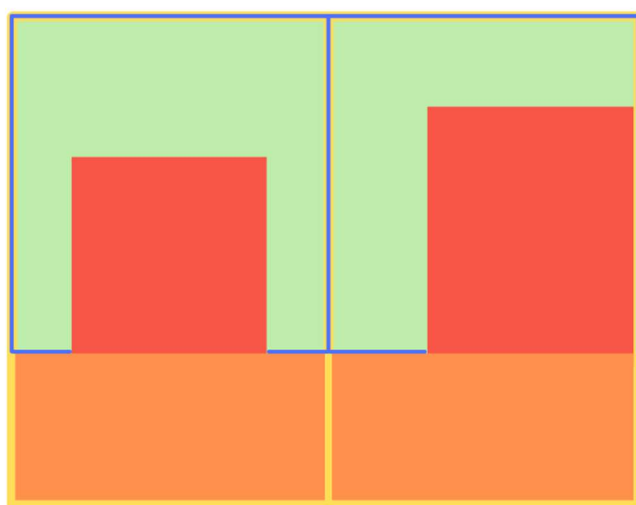
Les zones à urbaniser correspondent aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Contrairement aux zones urbaines au tissu bâti déjà formé, les zones à urbaniser sont des pages blanches dont la forme doit être réglementée pour s'assurer qu'elles soient cohérentes et s'inscrivent harmonieusement au sein de la commune. Les zones 1AUe et 2AUe étant dédiées à des futures zones d'activités, elles ne sont pas concernées par cette modification de la réglementation des clôtures qui est destinée à assurer l'harmonie paysagère des zones à dominante habitat. Sont donc concernées par cette modification les zones 1AU, 1AUB et 1AUaz.

Si les zones 1AU et 1AUB ne comptent pour l'instant qu'un nombre restreint de constructions, la zone 1AUaz est déjà en grande partie construite et permet de déceler les formes de clôtures les plus courantes et contribuant à l'harmonie paysagère des quartiers à urbaniser.

Il s'avère que les quartiers de la zone 1AUaz sont caractérisés par un nombre important de constructions étant en retrait par rapport à la voie et ne présentant pas de clôtures sur la partie avant de leurs terrains. Le paysage y est donc ouvert et aéré avec de nombreux espaces herbeux et/ou fleuris visibles depuis la rue. Il est proposé d'essaimer cette ambiance paysagère dans les autres zones à urbaniser en réglementant les clôtures de sorte à n'autoriser les clôtures que si elles sont implantées dans la continuité des façades et non plus à l'alignement de la rue. Cette règle qui était en vigueur à titre exceptionnel dans la zone 1AUB deviendrait de ce fait le principe applicable à toutes les zones à urbaniser à dominante habitat.

Les modifications de réglementation proposées concernent uniquement l'implantation des clôtures mais n'influent pas sur les règles concernant la nature, l'aspect ou la hauteur des clôtures.

IMPLANTATION DES CLÔTURES



LÉGENDE

- Limites séparatives
- Implantation de clôture possible
- Zone concernée par l'interdiction d'implantation de clôtures
- Constructions

Illustration de la règle d'implantation des clôtures

Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie légers de type claustra, grillage, grille de ferronnerie légère doublés d'une épaisseur de plantations variées choisies de préférence parmi les essences proposées en annexes.

Les clôtures pleines sont interdites.

Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera obligatoirement installée à l'alignement **de la voie de la façade**.

A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celles admises ci-dessous, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites voies.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,5 mètre.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des motifs de sécurité liés à l'activité ou l'équipement implantée.

Modification de l'article 11 pour la zone 1AUaz

En plus de la modification de la règle liée à l'implantation des clôtures, il est proposé de supprimer la répétition des dispositions particulières applicables à la zone 1AUB afin d'en faciliter la compréhension et d'en améliorer la clarté.

IV - Les clôtures

1) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue :

~~Elles sont implantées en limite séparative sur rue.~~

La façade principale côté voie publique aura sa clôture implantée à l'alignement de la façade.

Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

Dispositions particulières :

~~En secteur 1Aub, les clôtures seront végétales. Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale. Le grillage sera en simple torsion ou en panneaux rigides, de couleur verte ou noire. La façade principale côté voie publique aura sa clôture implantée en alignement de la façade.~~

~~c) Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ou d'aspect plaques de béton sur rue ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints et sur rue, les canisses, claustras, bâches.~~

c) autres limites

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ~~en limite séparative~~ sur rue et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

b) Visibilité :

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Dispositions particulières :

En secteur 1Aub, les clôtures seront végétales. Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale. Le grillage sera en simple torsion ou en panneaux rigides, de couleur verte ou noir. ~~La façade principale côté voie publique aura sa clôture implantée en alignement de la façade.~~

a) Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ou d'aspect plaques de béton sur rue ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints et sur rue, les canisses, claustras, bâches.

Les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures autorisées côté voie publique est de 1,60m. Sur les limites latérales et de fond de parcelle, la hauteur autorisée est de 2 m.

Modification de l'article 11 pour la zone 1AU

b) Modification de la réglementation des clôtures dans les zones UB et UC

Il est proposé de modifier la règle d'implantation des clôtures dans les zones urbaines à vocation d'habitat dont le tissu bâti n'est pas entièrement constitué. Sont ainsi concernées, la zone UC correspondant à l'urbanisation récente de la commune et la zone UB reprenant le hameau de Fromessent. Les zones UA et UAa, correspondant au centre ancien densément bâti de la commune, ne sont quant à elles pas affectées par ce changement de règle. Ne sont pas concernées, les zones UE, UF et UL en raison de leur vocation économique.

La volonté de la commune d'Etaples est de privilégier des espaces urbains ouverts et aérés grâce à une absence de clôtures à l'avant des constructions présentant un retrait vis-à-vis de la voie publique. Cette organisation spatiale a par ailleurs déjà été appliquée dans les quartiers les plus récents de la zone UC et se révèle même majoritaire dans certains d'entre eux. Elle est également ponctuellement représentée en zone UB.

Toutefois, la diversité des formes prises par le bâti et les clôtures dans ces secteurs (de manière particulièrement marquée dans la zone UC) est telle qu'il est impossible d'imposer une règle d'implantation des clôtures trop stricte. En effet, il s'avère que le cadre urbain et l'ambiance paysagère diffèrent sensiblement d'un quartier à l'autre en fonction de leur date de création. Les quartiers les plus anciens sont par exemple marqués par la présence de murets bas en alignement de la rue quand les quartiers les plus récents sont caractérisés par des clôtures implantées dans l'alignement des façades. La règle d'implantation des clôtures applicables aux zones UC et UB doit par conséquent être suffisamment souple pour prendre en compte la diversité des formes de bâti et de clôtures existantes et permettre le maintien de l'identité et harmonie de chaque quartier.

Il est ainsi proposé de diviser la règle en deux parties en distinguant le principe à suivre des exceptions susceptibles de s'appliquer selon le contexte dans lequel s'intègrent les constructions.

Afin de s'inscrire à la fois dans les modes de faire actuels en termes d'implantation et dans la vision des espaces publics adoptée par la commune, le principe s'appliquant à la création de clôtures serait le suivant : La façade principale côté voie publique aura sa clôture implantée à l'alignement de la façade.

Pour respecter les autres ambiances urbaines, il est proposé d'autoriser des exceptions selon la règle suivante : Dans le cas où l'implantation des clôtures à l'alignement de la façade ne s'inscrit pas dans le contexte environnant la construction (maisons alentours), il est possible d'implanter les clôtures différemment à condition que ces dernières respectent la forme, la nature, la couleur et les matériaux des clôtures avoisinantes dans un souci d'harmonie paysagère.

IV - Les clôtures

1) Généralités

~~Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles~~ Les clôtures contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

En principe, la façade principale côté voie publique aura sa clôture implantée à l'alignement de la façade.

Par exception, dans le cas où l'implantation des clôtures à l'alignement de la façade ne s'inscrit pas dans le contexte environnant la construction (maisons alentours), il est possible d'implanter les clôtures différemment à condition que ces dernières respectent la forme, la nature, la couleur et les matériaux des clôtures avoisinantes dans un souci d'harmonie paysagère.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

~~La continuité d'une limite séparative à l'autre est demandée~~

Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ~~en limite séparative~~ sur rue à compter par rapport au niveau de la voie, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Modification de l'article 11 pour la zone UC

IV - Les clôtures

1) Généralités

~~Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles~~ Les clôtures contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

En principe, la façade principale côté voie publique aura sa clôture implantée à l'alignement de la façade.

Par exception, dans le cas où l'implantation des clôtures à l'alignement de la façade ne s'inscrit pas dans le contexte environnant la construction (maisons alentours), il est possible d'implanter les clôtures différemment à condition que ces dernières respectent la forme, la nature, la couleur et les matériaux des clôtures avoisinantes dans un souci d'harmonie paysagère.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue :

Implantées en limite séparative sur rue, **les clôtures sont végétales**.
Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

b) autres limites :

En fond de parcelle, **les clôtures sont végétales**.
Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras.

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,50 mètres ~~en limite séparative~~ sur rue à compter par rapport au niveau de la voie, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

b) Visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Modification de l'article 11 pour la zone UB

CHAPITRE 3 : BILAN DES PIECES IMPACTEES PAR LES MODIFICATIONS ENVISAGEES

Au regard des différentes modifications envisagées et listées dans le chapitre précédent, il convient de préciser qu'une pièce du PLU est amendée :

- Le règlement écrit du PLU.

Aucune modification ne sera apportée aux autres pièces du PLU.

CHAPITRE 4 : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le niveau d'incidence de la modification sur l'environnement est le suivant :

▪ **Consommation foncière :**

La seule consommation susceptible d'être générée concerne le secteur UAa avec la possibilité d'une emprise au sol pouvant atteindre 100% de la superficie totale du terrain. Néanmoins, celle-ci s'inscrit dans une logique de densification. La modification de la règle de hauteur des constructions vise également une minoration de la consommation foncière en privilégiant la densification urbaine.

▪ **Activité agricole :**

L'évolution du zonage n'impacte pas de zones agricoles.

▪ **Topographie :**

Sans objet

▪ **Paysage et patrimoine :**

Les modifications apportées aux dispositions du secteur UAa, correspondant au centre ancien, permettent de prendre en compte davantage les caractéristiques du contexte urbain et patrimonial (densité bâtie forte, ZPPAUP).

▪ **Biodiversité et continuités écologiques :**

Sans objet

▪ **Ressource en eau :**

Sans objet

▪ **Prise en compte des risques :**

La modification du PLU entraîne un impact positif du fait d'une **meilleure prise en compte des risques de submersion marine et d'inondation** avec :

- Un rappel de la prédominance du PPRL du secteur du Montreuillois sur les dispositions du PLU ;
- L'interdiction des garages souterrains dans les secteurs concernés par le PPRL ;
- La précision de dispositions techniques afin de favoriser un bon écoulement des eaux de pluie (règle régissant le niveau de la dalle du rez-de-chaussée).

- **Prise en compte des nuisances :**

Les modifications apportées au règlement écrit ne sont pas de nature à engendrer des incidences négatives ou positives en termes de nuisances.

- **Consommations énergétiques :**

Les modifications apportées au règlement écrit ne sont pas de nature à engendrer des incidences négatives ou positives en termes de consommations énergétiques.

- **Mobilité :**

Les modifications apportées au règlement écrit ne sont pas de nature à engendrer des incidences négatives ou positives en termes de mobilité.

Justifications :

En conclusion, il apparaît que l'impact environnemental de la modification est globalement positif.
--

CHAPITRE 5 : MODIFICATIONS INTÉGRÉES SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un projet de modification de droit commun de PLU peut, à l'issue de l'enquête publique, être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur avant d'être approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI portant le projet de modification.

Dans une contribution en date du 30 mars 2022 annexée au registre d'enquête, la commune d'Etaples-sur-Mer a proposé qu'une indication relative aux Plans de Prévention des Risques soit reformulée. La CA2BM propose de suivre la proposition de la commune en l'intégrant au règlement du PLU, la reformulation envisagée étant dans l'esprit de la règle inscrite au sein du PPRL à savoir "En présence d'un Plan Local d'Urbanisme, ce sont les dispositions les plus restrictives du PLU et du PPRL qui s'appliquent" (page 9 du règlement PPRL du secteur du Montreuillois).

Ce changement de formulation a été réalisé au niveau du préambule du règlement du PLU ainsi qu'en amont des zones concernées par les PPR (caractère des zones) à savoir les zones UA, UC, UE, UL et N.

PREAMBULE

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

La commune est concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques de la Canche, approuvé le 26/11/2003,
- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux pour submersion marine, sur le secteur du Montreuillois, approuvé le 24 juillet 2018.

Les règles présentes au sein de ces documents priment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Proposition d'écriture présentée lors de l'enquête publique

PREAMBULE

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

La commune est concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques de la Canche, approuvé le 26/11/2003,
- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux pour submersion marine, sur le secteur du Montreuillois, approuvé le 24 juillet 2018.

Entre le Règlement des PPR et le Règlement du PLU, les dispositions LES PLUS RESTRICTIVES s'appliquent.

Disposition modifiée suite à l'enquête publique