

Commune Etaples-sur-Mer

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire n°2025-314
en date du 09/10/2025

Fait à Montreuil-sur-Mer

Le Président

Bruno COUSEIN

Modification simplifiée du PLU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-200069029-20251009-2025-314-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/10/2025

Publication : 10/10/2025

Rapport de présentation



Modification simplifiée Plan local d'urbanisme de la ville d'Etaples

Notice explicative

Prescrit le :	
Approuvé le :	

Table des matières

I.	Préambule	3
II.	Présentation de la procédure de modification simplifiée	6
	1. Des modifications permises par la procédure de modification simplifiée	6
	2. Déroulement de la procédure.....	7
III.	Objet de la procédure : Modification du règlement écrit de la zone UE	9
	1. Enjeux et objectifs de la modification	9
	2. L'évolution du règlement écrit.....	15
IV.	Le projet au regard de la loi Littoral	21
V.	Absences d'atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	22
VI.	Compatibilité avec le SCoT du Pays maritime et rural du Montreuillois	25
VII.	Impact environnemental des modifications	26
VIII.	Conclusion	27

I. Préambule

La ville d'Etaples et sa place dans l'intercommunalité

La ville d'Etaples se situe dans le département du Pas-de-Calais et compte 10 930 habitants selon les données INSEE de 2021. Celle-ci fait partie de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois, créée au 1^{er} janvier 2017 qui est issue de la fusion entre la communauté de communes Mer et Terres d'Opale, la communauté de communes du Montreuillois et la communauté de communes du secteur Sud Opalien.

La ville d'Etaples est la deuxième commune la plus peuplée du territoire de l'agglomération et constitue un des pôles urbains majeurs du territoire intercommunal avec Berck-sur-Mer et Montreuil-sur-Mer.

La commune est couverte par un plan local d'urbanisme approuvé le 16 décembre 2015, mis en compatibilité le 14 décembre 2017 et modifié le 19 mai 2022.

Le territoire communal, tout comme celui de l'agglomération de la CA2BM, est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale de Pays Maritime et Rural du Montreuillois. Par ailleurs, la CA2BM a entrepris une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal intégrant un volet Habitat, sur son périmètre intercommunal prescrit par délibération du conseil communautaire en date du 6 avril 2017.

La CA2BM est composée de 46 communes et compte un total de 65 760 habitants selon les données INSEE de 2021. Le territoire communautaire représente environ 409 km² avec une densité de population d'environ 162 habitants au km². Cela en fait un territoire globalement rural, bien qu'il existe une dualité urbaine en façade maritime plus densément peuplée, et un arrière-pays rural à l'identité agricole prononcée.

Le territoire bénéficie néanmoins d'une attractivité économique importante par le biais notamment de son rayonnement touristique, des activités du secteur tertiaire et du secteur de la santé.

Le SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois

Le SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois couvre l'intégralité du territoire de la CA2BM ainsi qu'en partie celui de la communauté de communes du Haut Pays du Montreuillois. Approuvé en 2014, celui-ci a fait l'objet d'un bilan à 6 ans afin d'évaluer l'atteinte ou non des objectifs du SCoT. A l'issue du bilan et suite à l'extension du périmètre des intercommunalités membres, il a été décidé de prescrire la révision complète du SCoT. Le SCoT a fait entre temps l'objet d'une modification simplifiée, approuvée le 12 décembre 2023, afin de prendre en compte la loi ELAN, notamment sur la définition des critères d'identification et la localisation des villages, agglomérations et Secteurs Déjà urbanisés (SDU) des communes soumises à la loi Littoral.

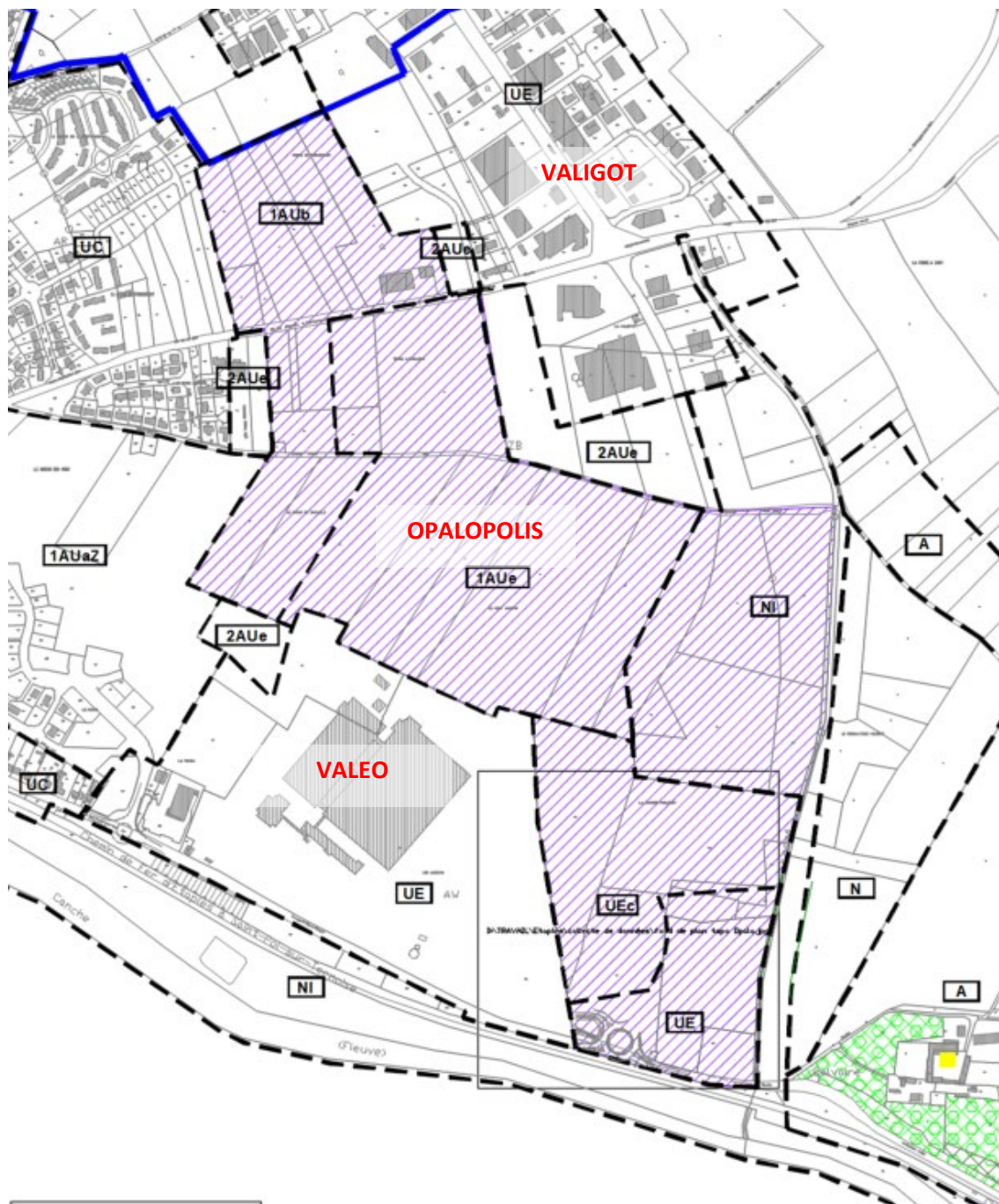
Le bilan du SCoT a mis en évidence la bonne déclinaison de la loi Littoral par la majorité des communes concernées. Sur le territoire de la CA2BM, l'objectif sera d'apporter de la cohérence dans l'application des règles mises en œuvre dans les 10 communes littorales. La modification simplifiée approuvée le 12 décembre 2023 a permis d'intégrer les dispositifs de la loi ELAN dans le volet loi Littoral, notamment la notion de secteurs déjà urbanisés.

Le contexte du projet

La ville d'Etaples représente à la fois un pôle urbain et un pôle économique pour le territoire intercommunal. Historiquement port de pêche, le territoire demeure dynamique et attractif en termes d'emploi et d'activité. Il représente en effet un pourvoyeur très important du territoire, avec un indice de concentration d'emploi

s'élevant à 129,2 emplois pour 100 actifs.

Le territoire accueille ainsi un secteur économique important en façade Est de la zone urbaine, composé de la zone artisanale du Valigot, de la zone d'activités Opalopolis et de la zone de Valéo. Celles-ci accueillent de nombreuses activités artisanales, commerciales, industrielles, équipements publics, tertiaires...



Extrait du plan de zonage en vigueur

Aujourd'hui, la municipalité souhaite entreprendre une procédure de modification simplifiée afin de clarifier la vocation de la zone urbaine à vocation économique UE et de son secteur UEc dédié aux commerces et services, au regard des occupations réelles du sol et des projets prévus. Cette procédure a ainsi pour objectif d'apporter des précisions au règlement écrit de la zone UE et d'ajuster le plan de zonage en proposant une extension du

secteur UEc, dans le but de permettre l'implantation des projets dans le secteur Opalopolis.

La notice a donc pour objet de présenter les modifications que la commune souhaite opérer au sein de son document d'urbanisme. Elle tend également à démontrer de la compatibilité de ces changements avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et de l'absence d'atteinte à l'environnement.

II. Présentation de la procédure de modification simplifiée

1. Des modifications permises par la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est utilisée ici dès lors que les changements souhaités par la municipalité répondent aux articles **L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme**.

Article L.153-36 : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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.* ».

Version en vigueur depuis le 12 mars 2023

Article L.153-45 : « *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 ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

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 ».

Version en vigueur depuis le 12 mars 2023

A l'inverse de la procédure de modification de droit commun, régie par l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet n'a pas pour ambition de majorer les possibilités de constructions de plus de 20% dans une zone, ni de diminuer les possibilités de construire mentionnées ci avant, ou encore de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. En effet, la démarche a pour but d'admettre de la mixité d'activités économiques dans la zone économique dans une zone déjà identifiée au plan de zonage comme urbaine à vocation économique. Cette modification intervient en tant qu'adaptation et assouplissement mineur du règlement écrit et s'inscrit dans la continuité de la vocation initiale de la zone. Ainsi, l'objet du projet de territoire ne rentre pas dans le champ d'application de la procédure de droit commun mais bien dans le cas de la procédure de modification simplifiée.

En effet, la commune souhaite actualiser et clarifier les possibilités d'occupation du sol en zone UE, caractérisée par la présence d'activités économiques au sens large, et dans le sous-secteur UEc, correspondant à un secteur sur le projet OPALOPOLIS dédié aux nouveaux commerces et services. L'enjeu est de prendre en compte les occupations réelles sur ce secteur économique en adaptant le plan de zonage et le règlement écrit. Cela se traduit par la redélimitation du secteur dédié aux commerces et services, afin de prendre en compte les besoins d'une activité à venir, et la précision des dispositions écrites de la zone UE afin de prendre en compte les activités de commerce et services existante, non admise en zone UE.

Les évolutions portent ainsi sur :

- **Au plan de zonage : ajustement des limites du secteur UEc,**
- **Au règlement écrit de la zone UE : mise en cohérence des dispositions du préambule et des articles UE2, UE3, UE6, UE7, UE10, UE11, UE12.**

2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée initiée fait l'objet d'une concertation tout au long de la procédure, tel que défini par les articles L103-2 et L103-3 du code de l'urbanisme. L'arrêté du Président de la CA2BM, pris en date du 4 février 2025, prévoit des modalités de concertation volontaires telles que :

- La notification du projet aux personnes publiques associées,
- La notification du projet à la commune concernée
- La mise à disposition du public du dossier
- La présentation du bilan de la concertation devant l'organe délibérant de l'intercommunalité

En outre, conformément au code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée, qui comprend la présente notice explicative et les pièces du PLU modifiées (soit le règlement écrit), sera transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour un examen au cas par cas.

En effet, la ville d'Etaples n'est pas concernée par une soumission à l'évaluation environnementale automatique dès lors que :

- Les modifications du document n'entraînent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (site du projet hors des espaces à enjeu et classé en zone urbaine à vocation économique),
- Les modifications n'entraînent pas les mêmes effets qu'une révision (cf. article R.104-12 du code de l'Urbanisme – version en vigueur depuis le 16 octobre 2021)

Cet examen va permettre d'analyser les incidences des modifications opérées sur l'environnement et d'émettre un avis sur la nécessité d'une évaluation environnementale. La MRAE dispose d'un délai de 2 mois pour rendre son avis.

Dans le cas où une évaluation environnementale est exigée par la DREAL, le code de l'urbanisme impose dans son article **R.104-23** que l'autorité environnementale soit consultée sur l'évaluation environnementale réalisée. Elle dispose d'un délai de 3 mois, qui vient donc allonger la durée de la procédure.

Article R.104-23 : « L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable d'un dossier comprenant :

1° Le projet de document ;

2° Le rapport environnemental lorsque le document ne comporte pas de rapport de présentation ;

3° Les avis rendus sur le projet de document à la date de la saisine.

Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, la personne publique responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme saisit le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis. Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) informe sans délai la mission régionale de l'autorité environnementale des demandes reçues ».

Version en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2022

Le dossier de modification simplifiée sera également transmis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles **L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme**.

Article L.132-7 : « L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231- 1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence

territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ».

Version en vigueur depuis le 27 décembre 2019

Après réception des avis des organismes consultés, le dossier de modification simplifiée ainsi que l'ensemble des avis feront l'objet d'une mise à disposition, pendant une durée d'un mois, afin de recueillir l'avis de la population, conformément à **l'article L.153-47 du code de l'urbanisme**.

Article L.153-47 : « *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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, 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 ».

Version en vigueur depuis le 29 décembre 2019

Comme indiqué dans l'article ci-dessus, à l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée pourra être modifié en fonction des avis transmis puis approuvé. La délibération d'approbation sera exécutoire après réalisation de toutes les mesures de publicité (publication et transmission en Préfecture).

III. Objet de la procédure : Modification du règlement écrit de la zone UE

Pour rappel, la présente procédure vise à apporter des modifications au règlement écrit de la zone UE et au plan de zonage. L'objectif de la procédure est d'adapter les limites du secteur UEc pour permettre l'implantation des activités économiques à l'étude et apporter des précisions sur le règlement afin de prendre en compte l'occupation réelle des activités existantes en zone UE. Les évolutions du règlement de la zone UE concernent ainsi :

- Le préambule de zone
- L'article UE2 quant aux occupations interdites et autorisées sous condition
- L'article UE3, relatif au paragraphe sur les voiries
- Les articles UE6 et UE7 quant aux règles d'implantation
- L'article 10 relatif aux règles de hauteur
- L'article UE11 relatif aux aspects du bâti
- L'article UE12 concernant le stationnement

1. Enjeux et objectifs de la modification

Le territoire d'Etaples accueille un vaste site économique en frange Est de la partie ville, lequel est constitué des secteurs du Valigot, de Valéo et d'Opalopolis. Le tissu d'activités en présence est important et diversifié. Ces secteurs sont identifiés en zone spécifique dédiée aux activités économiques. Plus précisément, la zone UE classique est dédiée aux activités artisanales et industrielles et un secteur UEc permet quant à lui en plus l'accueil d'activités de commerces et services. Ce dernier fait l'objet de prescriptions distinctes concernant les règles d'implantation par rapport aux emprises des voies publiques, par rapport aux clôtures, au stationnement et au traitement des espaces libres.

Le secteur UEc représente une faible emprise du périmètre de la zone Opalopolis. Il se situe aux abords de la D939, adossé à l'usine Valéo et à la société BGE Littoral Opale. Aujourd'hui, le secteur UEc apparaît occupé en partie par la société Opale Evasion et fait l'objet d'un renforcement. Plusieurs implantations d'activités commerciales nouvelles sont en réflexion au sein de ce secteur.

Il est à noter que le secteur du projet Opalopolis a été concerné par une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité approuvée le 14 décembre 2017. Laquelle a notamment défini le phasage fonctionnel du secteur d'OAP (zones 1AUb, 1AUe, UEc). Le secteur UEc avait alors été calibré de manière à éviter l'évasion commerciale du centre-ville d'Etaples, en proposant un périmètre proportionné et des activités ciblées.

Les zones UE et le secteur UEc appartenant au périmètre de l'OAP Opalopolis sont globalement identifiés en tant qu'emprises économiques. Le parti d'aménagement prévoit particulièrement l'objectif d'achever l'urbanisation à vocation industrielle, artisanale ou commerciale entre Valéo, l'ex-friche Axial Wallon et la zone du Valigot.

Telle qu'elle existe aujourd'hui, la zone UE proscrit le commerce, ce dernier n'étant admis qu'en secteur UEc. La zone UE classique accueille en outre des activités de commerces et services déjà existantes. Cela est contradictoire avec la philosophie de l'aménagement économique de l'ensemble de la zone, d'autant que l'évolution de ces activités de commerces et services se retrouve gelée.

On retrouve dans le périmètre bâti de la ZAC Opalopolis les activités suivantes :

- ADS Groupe, service de nettoyage et d'entretien
- Opale Evasion, concessionnaire de véhicules de loisirs
- Maison des entreprises CA2BM, service public et d'intérêt collectif
- Hauts de France Innovation Développement, établissement public
- Opale Legal, cabinet d'avocat
- France Pole Composite, activité de grossiste
- BGE Littoral Opale, activité de conseil en gestion des affaires
- AD garage, activité artisanale

Les activités en place appartiennent pour la plupart à des activités tertiaires de type « Commerce et activités de service » et « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Ces implantations semblent en inadéquation avec la vocation industrielle du secteur et peuvent se retrouver gelées dans leur développement.



Extrait de photographie aérienne Google Maps identifiant les activités en place

De même, bien qu'à dominante industrielle et logistique, la zone du Valigot accueille aussi des activités commerciales et de services telles que :

- Restauration : Micka Pizza
- Prestation de services : Ambulance Touquettoise, Pérénia aménage vos extérieurs (paysagiste), PSP Opale (paysagiste), Ever Go (sport), Pompes funèbres Leleu
- Surfaces commerciales : Décovrac Etaples (magasin d'articles pour l'aménagement paysager), Lamour Frères (magasin de bois de chauffage), Agrickolis (magasin relais colis importants), Frans Bonhomme Etaples (magasin de vente de matériaux de construction), Garage Magnier Peugeot (concessionnaire)

En outre, plusieurs équipements d'intérêts collectifs sont présents au sein de la zone : déchetterie, ESAT Atelier Maurice Dehay, caserne de pompier, Véolia Eau

Ainsi, les objectifs portés par la procédure de modification simplifiée sont doubles :

- **Etendre mesurément le secteur UEc, admettant les implantations nouvelles de commerces et services, afin de permettre le projet d'implantation commerciale en attente. Le secteur UEc conserve une emprise proportionnée et strictement dédiée à la vocation commerciale qui lui est allouée, de sorte à être un secteur économique complémentaire aux commerces et services de centre-ville.**
- **Mettre en cohérence le règlement écrit de la zone UE avec les occupations réelles en place sur l'ensemble des secteurs en actant la présence des commerces et services tout en permettant l'évolution de ces derniers.**

La modification proposée est cohérente avec l'identité de la zone actuelle, les orientations d'aménagement inscrites et ne remet pas en cause le site Opalopolis ni son fonctionnement. Cette modification s'inscrit dans une démarche de clarification et d'adaptation de la zone économique au vu de son occupation réelle. En outre, des compléments correctifs interviennent pour améliorer la lisibilité et la compréhension du règlement de zone.

2. L'évolution du plan de zonage

Le plan de zonage fait l'objet d'un ajustement concernant le périmètre du secteur UEc de la partie Opalopolis. En effet, il s'agit d'intégrer les emprises en façade de la D939, entre le site Valéo et l'activité Opale Evasion. L'emprise étendue est très mesurée puisqu'elle ne concerne véritablement qu'une seule partie commerciale qui pourrait s'y implanter. Avec une emprise actuelle d'environ 70Ha, dont 8Ha sont alloués au secteur UEc à vocation de commerces et services, l'extension de ce secteur UEc représentera désormais environ 9,8Ha. Cela correspond à une extension de ce secteur d'environ 1,8Ha.

L'évolution du périmètre dudit secteur porte sa part au sein de la zone UE globale d'environ 13% à 16%, soit une augmentation résiduelle équivalente à environ + 3%.

Notons que l'extension du périmètre du secteur UEc englobe le giratoire en entrée de zone, le bassin de rétention des eaux pluviales et l'accès à Valéo, lesquels représentent une surface d'environ 0,65Ha.

Ainsi, l'extension du secteur UEc, portant sur environ 1,8Ha au total, propose en réalité une surface utilisable d'environ 1,2Ha pour l'implantation d'éventuelles activités.



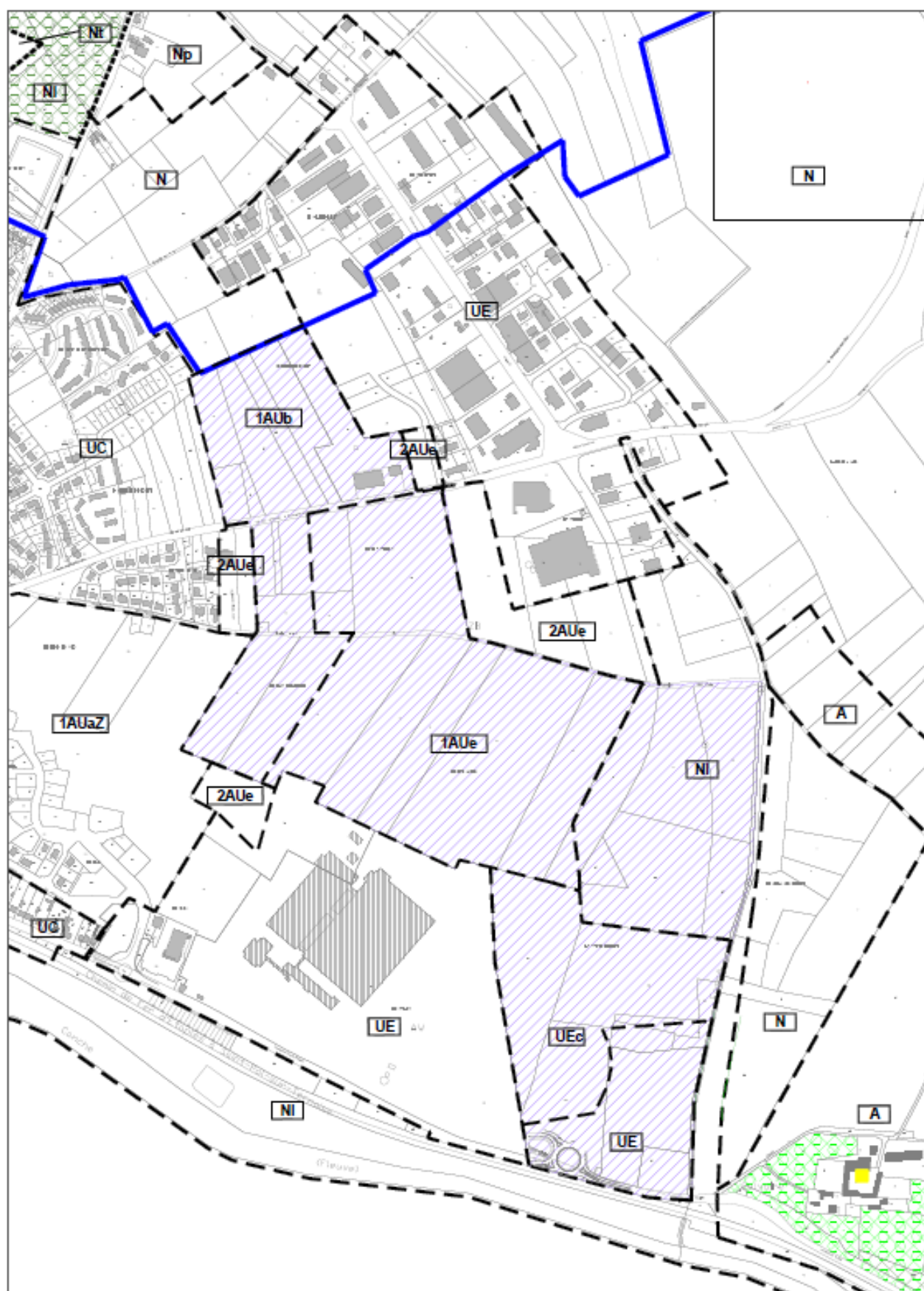
Extrait photographie aérienne identifiant le périmètre d'extension du secteur UEc

Le reste de la zone économique demeure en zone UE, n'admettant pas de nouveaux commerces et services, afin de maintenir les activités à dominante artisanale et industrielle. De cette manière, l'extension très limitée du secteur UEc reste calibrée pour ne pas concurrencer les commerces et services de proximité du centre-ville, et n'est donc pas de nature à générer d'évasion commerciale. Cette évolution s'inscrit en continuité avec la philosophie de la procédure de déclaration de projet approuvée en décembre 2017, instituant notamment les phasages et la programmation de la zone Opalopolis.

Suivant la logique de l'esprit de l'aménagement du site, l'enjeu est de constituer une véritable vitrine commerciale en entrée d'Etaples, à proximité de l'échangeur autoroutier. L'opportunité d'étendre le secteur pouvant accueillir des commerces et services est favorable à l'intégration paysagère étant donné que ce type d'activité présente des volumes et des aspects plus travaillés et favorables à l'achalandage. A l'inverse, les établissements artisanaux et industriels sont peu qualitatifs du fait de leur destination.

La façade de la D939 accueille des commerces et services existants, tels que la Maison des entreprises, Opale évasion et formera ainsi une véritable façade dédiée aux commerces et services.

PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION



3. L'évolution du règlement écrit

Les modifications portées au préambule de la zone UE ont pour objet d'afficher la vocation économique élargie de la zone. Ce caractère économique au sens large (artisanat, industrie, commerces et services) est énoncé de la même manière dans les articles y faisant mention, permettant d'uniformiser l'écriture et d'y apporter de la cohérence.

En outre, les différents secteurs économiques en présence sont mentionnés à titre informatif. Enfin, le secteur UEc est explicitement dédié aux nouveaux commerces et services sur la zone, pour clarifier la situation entre la zone UE classique et le secteur UEc.

Avant modification	Après modification
<u>Caractère de la zone</u> Cette zone est caractérisée par la présence d'activités industrielles et de leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports. L'habitat est exclu de cette zone, sauf cas exceptionnel de logement nécessaire au fonctionnement des activités. L'impact de la zone doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres. Par ailleurs un traitement architectural de qualité des constructions s'impose. Le secteur UEc correspond à un secteur sur le projet OPALOPOLIS dédié au commerce. (...)	<u>Caractère de la zone</u> Cette zone est caractérisée par la présence d'activités économiques au sens large, intégrant les activités artisanales, industrielles, commerciales et de services , et de leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports. L'habitat est exclu de cette zone, sauf cas exceptionnel de logement nécessaire au fonctionnement des activités. L'impact de la zone doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres. Par ailleurs un traitement architectural de qualité des constructions s'impose. L'emprise de la zone UE est composée de 3 secteurs d'activités économiques existants : Le secteur dit du Valigot Le secteur dit Opalopolis Le secteur dit Valéo Le secteur UEc correspond à un secteur sur le projet OPALOPOLIS dédié aux nouveaux commerces et services. (...)

L'article UE2 fait l'objet d'une précision en ce qu'il prend en compte les activités commerciales et de services existantes au sein de la zone, malgré l'interdiction de principe. L'enjeu est d'assurer la pérennité de ces activités existantes en leur permettant d'évoluer, sans permettre toutefois l'implantation de nouveaux commerces et services. Ainsi, la disposition est mise en cohérence avec l'article UE1 qui prévoit explicitement l'interdiction de commerces et services en zone UE.

Notons que l'article UE1 ne nécessite pas d'être modifié étant donné que les vocations demeurent inchangées.

Avant modification	Après modification
<p>Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition</p> <p>Sont admises les occupations et utilisations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et aménagements à usage artisanal, équipements collectifs soumises ou non à la réglementation des installations classées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels. - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus, et intégrées dans les constructions d'activités. L'habitation, dans la limite d'un logement par parcelle, aura une surface de plancher maximale de 150m². - Les dépôts de combustibles liquides (stations-services...) ou solides ou les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, - Les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures, et ce, sous réserve de ne créer ni gêne, ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, - Les aires de stockage et dépôts extérieurs à condition qu'ils ne soient pas visibles des espaces publics. <p>Dispositions particulières</p> <p>Le secteur UEc est soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.</p>	<p>Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition</p> <p>Sont admises les occupations et utilisations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et aménagements à usage artisanal, d'équipements collectifs soumis ou non à la réglementation des installations classées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels. - Les travaux d'extension, transformation, changement de procédés de fabrication des activités industrielles, commerciales et de services existantes. - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus, et intégrées dans les constructions d'activités. L'habitation, dans la limite d'un logement par parcelle, aura une surface de plancher maximale de 150m². - Les dépôts de combustibles liquides (stations-services...) ou solides ou les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, - Les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures, et ce, sous réserve de ne créer ni gêne, ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, - Les aires de stockage et dépôts extérieurs à condition qu'ils ne soient pas visibles des espaces publics. <p>Dispositions particulières</p> <p>Le secteur UEc est soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.</p>

Le paragraphe concernant les voiries est précisé à la marge, de manière que les voies soient compatibles avec toute activité économique admise. Un rappel est fait quant à la nécessaire conformité des projets avec le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

Avant modification	Après modification
<p>Article UE 3 – Accès et voirie</p> <p><u>2) Voirie</u></p> <p>Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.</p> <p>Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; en particulier.</p> <p>Ces voies auront des dimensions adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Aussi, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.</p> <p>Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p>	<p>Article UE 3 – Accès et voirie</p> <p><u>2) Voirie</u></p> <p>Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.</p> <p>Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.</p> <p>Les gabarits et structures des voies auront des dimensions compatibles avec l'usage de la zone.</p> <p>Aussi, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.</p> <p>Les projets doivent être conformes aux dispositions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.</p> <p>Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p>

Les ajustements proposés aux règles d'implantation relèvent à la fois de la mise en cohérence de l'écriture, au regard des usages économiques admis afin d'apporter des précisions complémentaires nécessaires à la bonne urbanisation de la zone et à la bonne instruction des futures demandes. Afin de prendre en compte l'ensemble des occupations admises et les occupations réelles sur site, une mention aux activités « existantes » est faite pour prendre acte de ces dernières et clarifier la situation de l'ensemble des activités en place.

De plus, une précision est ajoutée afin de ne pas réglementer les accès techniques, ce qui permet de faciliter l'implantation des projets.

Enfin, l'article 6 voit le paragraphe « dispositions particulières » supprimé étant donné que la disposition spécifique au secteur UEc est identique avec celle de la règle générale en UE, lequel constitue donc un doublon.

Avant modification	Après modification
<p>Article UE 6 – Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques</p> <p>Les constructions ou installations à usage d'industrie ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.</p> <p>La construction en continuité de bâtiment existant est admise dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur</p>	<p>Article UE 6 – Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques</p> <p>Les constructions ou installations à usage artisanal, d'équipements collectifs ou de dépôt et les activités industrielles, commerciales, de services existantes doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies d'accès. Les accès techniques (livraisons, accès pompiers et collecte des déchets) ne sont pas concernés par le présent article.</p> <p>La construction en continuité de bâtiment existant est</p>

environnement.	admise dans le cas d 'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement.
<u>Dispositions particulières</u> Dans le secteur UEc Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.	<u>Dispositions particulières</u> Dans le secteur UEc Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Une condition d'implantation supplémentaire pour les constructions est proposée afin de prendre en compte et préserver les cours d'eau, particulièrement le cours d'eau longeant la zone UE et le secteur UEc, en limite de zone naturelle N (cf extrait cartographique ci-dessous).



Extrait cartographique Géoportail – réseau hydrographique

Avant modification	Après modification
<u>Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les installations et constructions doivent être édifiées en limite ou avec un recul d'au moins 3 m des limites séparatives.	<u>Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les installations et constructions doivent être édifiées en limite ou avec un recul d'au moins 3 m des limites séparatives. Aucune construction ni installation ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Les règles de hauteur sont adaptées à la marge afin de permettre la réalisation éventuelle d'activités de loisirs et sports, qui peuvent avoir des besoins spécifiques. Par exemple une activité de loisirs disposant d'un mur d'escalade requerra une hauteur plus importante. C'est pourquoi un ajustement est apporté à la règle de hauteur, portant cette dernière à 18m au point le plus haut contre 12,5m au faîtage dans l'écriture actuelle. L'enjeu est d'assouplir cette disposition afin de répondre aux besoins spécifiques des éventuels projets de sports et loisirs susceptibles de s'implanter dans le secteur.

Avant modification	Après modification
<p>Article UE 10 – Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder 12.50 m au faîtage (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).</p>	<p>Article UE 10 – Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder 12.50 m au faîtage. Cette hauteur est limitée à 18 m au point le plus haut pour les activités commerciales de loisirs et sports. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures ne sont pas concernés par le présent article.</p>

Un rappel des dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales, issues de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 est fait, afin de bien intégrer celles-ci à la zone.

La règle relative aux clôtures en transition de zone urbaine et naturelle, énoncée dans les dispositions particulières, est également précisée quant à son sens afin de la rendre plus intelligible.

Avant modification	Après modification
<p>Article UE 11 – Aspect extérieur</p> <p>I – Généralités</p> <p>Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, et y compris les éventuelles constructions destinées au logement de gardiennage, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux. Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.</p>	<p>Article UE 11 – Aspect extérieur</p> <p>I – Généralités</p> <p>Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, et y compris les éventuelles constructions destinées au logement de gardiennage, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux. Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.</p>

<p>(...)</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Le secteur UEc, les clôtures seront végétales. Le grillage est toléré s'il est accompagné d'une haie. Le grillage sera en simple torsion ou en panneaux rigide, de couleur verte ou noir.</p> <p>En limite d'urbanisation, avec la zone N, la clôture est obligatoire et sera réalisée de haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.</p> <p>Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.</p> <p>La hauteur des clôtures sera de 1,80m maximal. Les clôtures pleines sont interdites.</p>	<p>Le projet du pétitionnaire doit prendre en compte les dispositions de l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation, issues de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 Climat et Résilience, relatives aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments ou parties de bâtiments énoncés à l'article en question (végétalisation, procédés de production d'énergies renouvelables, tout autre dispositif aboutissant au même résultat).</p> <p>(...)</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Le secteur UEc, les clôtures seront végétales. Le grillage est toléré s'il est accompagné d'une haie. Le grillage sera en simple torsion ou en panneaux rigide, de couleur verte ou noir.</p> <p>Les clôtures situées en limite avec une zone N doivent obligatoirement être composées par des haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage, afin d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel.</p> <p>Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.</p> <p>La hauteur des clôtures sera de 1,80m maximal. Les clôtures pleines sont interdites.</p>
---	---

L'article UE12 fait quant à lui l'objet de plusieurs ajustements. Une réécriture plus claire est proposée pour les paragraphes relatifs aux prérequis des espaces dédiés au stationnement. Cet ajustement de forme permet de faciliter la compréhension de la règle.

En outre, un rappel aux dispositions de la loi APER du 10 mars 2023 est fait concernant l'obligation d'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières pour les parcs de stationnement extérieurs.

Enfin, une recommandation est apportée dans le paragraphe « dispositions particulières » afin d'encourager l'usage de matériaux perméables pour la réalisation des zones de stationnement. En effet, le secteur UEc permet le commerce, lequel serait susceptible d'amener à la création de grandes surfaces de stationnement. Il est ainsi nécessaire de proposer une mesure reposant sur des recommandations afin de réduire l'imperméabilisation des sols.

Avant modification	Après modification
<p><u>Article UE 12 – Stationnement des véhicules</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. • pour les vélos : au minimum, un stationnement cycle sera prévu à raison d'1 place pour 10 places de stationnement. 	<p><u>Article UE 12 – Stationnement des véhicules</u></p> <p>Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, doit être prévu sur chaque parcelle des surfaces suffisantes pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services, • Le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. • Pour le stationnement des cycles, correspondant à un emplacement cycle minimum pour 10 places de

<p>-au minimum, une borne électrique sera installée par tranche de 50 places de stationnement.</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Dans le secteur UEc, les stationnements doivent être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.</p> <p>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. - pour les vélos : au minimum, un stationnement cycle sera prévu à raison d'1 place pour 20 places de stationnements. <p>·au minimum, une borne électrique sera installée par tranche de 100 places de stationnement</p> <p>(...)</p>	<p>stationnement.</p> <p>Le projet du pétitionnaire doit prendre en compte les dispositions de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 APER, relative à l'obligation d'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières pour les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500 m², existants au 1er juillet 2023, sur au moins 50 % de la superficie des parcs.</p> <p>Au minimum, une borne électrique sera installée par tranche de 50 places de stationnement.</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Dans le secteur UEc, les stationnements doivent être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.</p> <p>Sur chaque parcelle, doivent être prévues des surfaces suffisantes pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services, • Le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. • Pour le stationnement des cycles, correspondant à un emplacement cycle minimum pour 10 places de stationnement. <p>Le projet du pétitionnaire doit prendre en compte les dispositions de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 APER, relative à l'obligation d'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières pour les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500 m², existants au 1er juillet 2023, sur au moins 50 % de la superficie des parcs.</p> <p>Au minimum, une borne électrique sera installée par tranche de 50 places de stationnement.</p> <p>Les matériaux perméables devront être privilégiés pour la réalisation des places de stationnement.</p>
---	---

IV. Absence d'atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Cette partie vise à traiter de la cohérence entre la modification envisagée et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En effet, contrairement aux jurisprudences antérieures, le juge administratif n'est plus tenu de vérifier l'atteinte à l'économie générale du plan¹ ou du PADD², mais s'attèle, depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012³, à constater la **cohérence** avec les **orientations** du PADD.

Cette cohérence doit être recherchée « [...] dans le cadre d'une **analyse globale** le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision. Par suite, **l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.** »⁴

Si le terme de « cohérence » vient ici s'ajouter aux rapports de compatibilité et de conformité connus jusque-là, le renvoi aux orientations du PADD est également une nouveauté. Le juge doit là encore faire une analyse d'ensemble : « **En exerçant ainsi son contrôle au regard d'un objectif particulier du projet d'aménagement et développement durables, sans prendre en compte l'ensemble des orientations et des objectifs de ce projet dans les conditions énoncées au point précédent, la cour a commis une erreur de droit.** »⁵

Il s'agit donc de démontrer la cohérence globale des modifications vis-à-vis des orientations concernées du PADD.

¹ Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions, Conseil d'Etat 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix

² Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat

³ 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.

⁴ Conseil d'Etat, 6ème et 5ème chambres réunies, 30/05/2018, 408068

Axe / orientation	Traduction dans la procédure
<p>Axe 1 : Identité et croissance</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter l'image communale et la qualité du cadre de vie - Maîtriser la croissance démographique et équilibrer l'offre de logement - Prévoir une offre diversifiée de logement pour tous les âges de la vie en favorisant « le parcours résidentiel » - Préserver efficacement la forme urbaine et le patrimoine architectural de la commune, tout en proposant un support pour son évolution - La nécessité d'un travail sur les franges et la définition des espaces publics - Prévoir la création et/ou la rénovation de certains quartiers - Renforcer les espaces verts ou structures paysagères qui charpentent la commune 	<p>La présente modification n'est pas concernée.</p> <p>L'évolution des pièces réglementaires relative à la zone UE et au secteur UEc n'emporte aucune conséquence sur les zones urbaines d'habitat.</p> <p>Elle permet la prise en compte des commerces existants tout en évitant l'ouverture de nouveaux commerces en zone UE.</p>
<p>Axe 2 : Perspectives économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la pérennisation des commerces et/ou de services en centre-ville - Une nécessaire mutation touristique - Préserver au maximum les activités agricoles - Les zones d'activités <p><i>Projet de zone d'activités en entrée Est de la commune générant la reconversion de la zone d'activités du Valigot et la connexion avec les quartiers environnants.</i></p>	<p>La présente modification s'inscrit en continuité de l'orientation relative aux zones d'activités. Les ajustements apportés viennent clarifier la vocation de la zone UE et du secteur UEc en tenant compte de leur occupation réelle. Les évolutions apportées au plan de zonage et au règlement permettent de favoriser l'implantation des projets d'activités de commerces et services prévus sur le secteur Opalopolis et de maintenir l'ensemble des activités existantes en dans la zone d'activités. La procédure s'inscrit en cohérence avec le parti d'aménagement retenu en 2017 sur la zone économique, en termes de vocation, de traitement paysager et de complémentarité avec les commerces de centre-ville.</p>
<p>Axe 3 : Déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestion des flux - Créer, achever et valoriser les liaisons piétonnes, cyclables et itinéraires de découverte - Adapter la voirie - Limiter les nuisances sonores 	<p>La présente modification propose un complément de précision permettant de garantir la faisabilité des projets au regard des voiries.</p>
<p>Axe 4 : Protection et valorisation de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et valoriser les caractéristiques paysagères identitaires et les zones naturelles identifiées 	<p>La présente modification n'a pas pour effet de réduire une zone agricole, naturelle ou forestière, ni de supprimer un élément de patrimoine paysager.</p> <p>Les modifications portées au règlement proposent l'ajout de dispositions pour la qualité paysagère</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Limiter les coûts à long terme d'une urbanisation incontrôlée - Penser de façon prospective les limites d'urbanisation, afin de préserver les continuités paysagères 	<p>(clôtures en transition entre les zones urbaines et naturelles).</p>
<p>Axe 5 : Protection et valorisation de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter les dommages liés aux inondations - Limiter le ruissellement d'origine agricole - Limiter le ruissellement d'origine urbaine - Préservation des zones humides 	<p>Les modifications portées au règlement portent en outre sur des compléments favorisant la prise en compte de l'environnement dans le cadre des projets en zone UE. Une distance d'implantation minimale vis-à-vis des cours d'eau est imposée afin de prendre en compte le cours d'eau en limite du secteur UEc et de la zone N. De plus, sont introduites certaines dispositions de la loi Climat et Résilience et de la loi APeR quant à l'efficacité énergétique et environnementale.</p> <p>A noter que le territoire est exposé aux risques d'inondation et de submersion marine (PPRL du montreuillois). Des secteurs à enjeux sont situés à proximité des sites, voire en marge des zones urbaines. Le règlement écrit et le règlement du PPR prévoient les dispositions permettant d'assurer la prise en compte d'éventuels risques.</p>

Les modifications apportées aux pièces réglementaires, étant donné leur teneur et leur portée très mesurée, n'engendrent aucun impact sur le projet de territoire pré établi. Celles-ci concourent simplement à la réalisation des objectifs poursuivis en s'inscrivant dans leur continuité.

V. Compatibilité avec le SCoT du Pays maritime et rural du Montreuillois

Le SCoT est un document de planification partagé dont le périmètre d'application dépasse les limites communales et généralement intercommunales. Ce document cadre s'inscrit dans une perspective de développement durable.

Pour rappel, le SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois, approuvé le 30 janvier 2014, a fait l'objet d'un bilan à 6 ans afin d'évaluer l'atteinte ou non des objectifs qui avaient été fixés. A l'issue du bilan et suite à l'extension du périmètre des intercommunalités membres, il a été décidé de prescrire la révision complète du SCoT.

Le bilan du SCoT met en évidence la bonne déclinaison de la loi Littoral par la majorité des communes concernées, lesquelles ont récemment fait l'objet d'une élaboration de document d'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée du PLU d'Etaples s'insère en cohérence avec les orientations du SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois, étant donné son caractère léger. Particulièrement, cette évolution s'intègre dans la deuxième partie du Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O) :

■ **Deuxième partie : Le Pays Maritime et Rural du Montreuillois organise et déploie ses activités dans un cadre multipolaire et intégré :**

○ **2.2 – S'appuyer sur des projets vitrines pour développer l'économie et l'emploi autour d'un pôle d'excellence « bien vivre »**

2.2.2 – Faire d'Opalopolis, du Champ de Gretz, et du Pôle Montreuillois le point d'appui du développement de l'industrie et des PME/PMI sur des filières ou produits innovants au service des utilisateurs (Pôles de compétitivité du NPC, construction/rénovation notamment)

Objectif : Le SCOT soutient le développement de l'industrie et des PME/PMI et des TPE/TPI sur des filières ou produits innovants au service des utilisateurs. Si certaines de ces entreprises peuvent s'insérer dans le tissu urbain (voir la partie 2.3 ci---après), des projets phares donneront une lisibilité à la stratégie du territoire tant du point de vue d'une offre foncière qu'immobilière.




Les modifications portées au règlement écrit confortent cette orientation puisqu'il s'agit de préciser la vocation de la zone UE et du secteur UEc, en cohérence avec l'aménagement global du territoire. L'enjeu est bien de maintenir et pérenniser les activités artisanales, industrielles et commerciales existantes en zone UE et de proposer un secteur spécifique aux commerces et services tout en profitant d'une vitrine commerciale en entrée de ville pour répondre aux projets prévus sur le secteur Opalopolis.


VI. Impact environnemental des modifications

Cette procédure de modification simplifiée du PLU d'Etaples ne porte pas atteinte à l'environnement de la commune.

Cette notice est également accompagnée d'un formulaire au cas par cas afin que l'autorité environnementale apprécie si le projet en question est susceptible ou non d'avoir un impact notable sur l'environnement. Le tableau ci-dessous ne saurait s'y substituer et ne présente qu'une analyse synthétique des impacts environnementaux des modifications opérées.



Modification	Incidence sur l'environnement	
Clarifier les possibilités d'occupation du sol en zone UE et en secteur UEc au regard des occupations réelles et mettre en cohérence les articles concernés.		Cette modification n'aura aucun impact sur l'environnement. Il s'agit de mettre en cohérence les vocations des zones au regard des occupations réelles afin de prendre acte des activités de commerces et services existants en zone UE, pour permettre leur évolution, et autoriser les nouvelles activités de commerce en secteur UEc. Cette évolution est dans la continuité de l'esprit de l'aménagement du secteur Opalopolis, lequel cherche à matérialiser une véritable vitrine commerciale qualitative en entrée de ville.
Préciser et cadrer les conditions d'implantation et réalisation en zone UE et secteur UEc		Parmi les modifications proposées, nous relevons des compléments et précisions permettant de prendre davantage en compte l'environnement : distance d'implantation imposée par rapport aux cours d'eau, traitement des clôtures, hauteur du bâti en secteur UEc, végétalisation des parking augmentée, recommandation concernant la perméabilisation des parkings.
Introduction des dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales issues des lois Climat et Résilience et APeR		L'ajout de paragraphes de rappel aux dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales permettent d'orienter les aménageurs vers des projets plus viables et durables.

<p>Ajuster les limites du secteur UEc au plan de zonage pour permettre l'implantation des projets sur le secteur Opalopolis</p>		<p>Cette modification n'aura aucun impact sur l'environnement. L'ajustement des limites du secteur UEc n'a pas pour effet de réduire une zone A ou N.</p> <p>L'enjeu d'étendre le secteur UEc répond à la nécessité de permettre les implantations nouvelles de commerces et services en projet. L'extension du secteur UEc est résiduelle, elle n'a pas pour effet de bouleverser la répartition actuelle des secteurs à vocation de commerces et services et de la zone UE dédiée à l'artisanat et l'industrie.</p>
---	---	---

VII. Conclusion

Les modifications portant sur le règlement écrit et le plan de zonage du PLU de la ville d'Etaples interviennent afin de clarifier et préciser la vocation et l'occupation de la zone urbaine à vocation économique (UE), le but étant de permettre l'implantation des activités de commerces et services dans le secteur Opalopolis. Les évolutions proposées n'ont pas pour effet de déséquilibrer l'aménagement de la zone, mais d'assurer une vraie structuration et matérialisation de la vitrine commerciale par la réalisation de la tranche Opalopolis située en façade de la RD939. Les modifications portées permettent en outre de préciser les conditions d'implantation (voirie, implantation, aspect, stationnement). Elles apportent davantage de cohérence et de lisibilité aux règles actuelles. Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement et ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.