



# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de Merlimont

### Modification n°2 du PLU

Vu pour être annexé au PLU,  
suite à la délibération 2021-304,  
en date du 30/09/21,  
approuvant la modification n°2.  
Fait à Montreuil-sur-Mer,

Le Président,

Bruno COUSEIN



## Rapport de présentation : modification n°2



Commune de

# Merlimont

## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

### Notice

Version	Date	Description
Notice	31/07/2020	Modification n°2 du PLU

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	VITEL Sophie – Urbaniste	25/02/2020	
Validation	SCHMITT Julie – Urbaniste - Cheffe de projets	05/03/2020	
Corrections suite à la relecture du client	VITEL Sophie – Urbaniste	31/07/2020	

## TABLE DES MATIERES

---

CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU ET CHOIX DE CETTE PROCEDURE .....	7
Le choix de la procédure : .....	13
CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS .....	14
3.1. Règlement graphique .....	15
3.2. Règlement écrit .....	20
CHAPITRE 3 : BILAN DES PIECES IMPACTEES PAR LES MODIFICATIONS ENVISAGEES.....	37
CHAPITRE 4 : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT .....	39
CHAPITRE 5 : ELEMENTS MODIFIES POUR PRENDRE EN COMPTE L'AVIS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	42

## 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 de Merlimont, commune soumise à la Loi Littoral, est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12/05/2011. 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<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 de Merlimont.

Celui-ci a connu une procédure de modification simplifiée depuis son approbation, qui date du 14 décembre 2017. **La présente procédure constitue par conséquent la modification n°2 du PLU de Merlimont.**

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 de Merlimont.

### LES OBJECTIFS DE CETTE MODIFICATION SONT LES SUIVANTS :



- **Corriger et amender des dispositions du règlement écrit, qui sont notamment les points suivants :**
  - L'élargissement des possibilités de desserte ;
  - La suppression de l'article 5 au regard de la loi ALUR et le transfert de l'exigence sur l'assainissement au sein de l'article 4 ;
  - L'assouplissement des articles 6 et 7 au regard des bâtiments existants non conformes ;
  - L'autorisation de l'isolation par l'extérieur et la considération d'une surélévation potentielle ;
  - La précision de la règle régissant les pentes de toitures ;
  - La clarification des exigences relatives au stationnement ;
  - Le remplacement du COS par le CBS (Coefficient de Biotope par Surface).
  - Modification de l'article 1, 2 et 10 régissant les occupations autorisées au sein du secteur UCI
- **Ajouter des secteurs au sein du règlement graphique afin de conforter la politique communale de développement commercial :**
  - Création d'un secteur interdisant le changement de destination de l'habitation vers le commerce sur la RD 940 ;
  - Création d'un secteur obligeant le maintien de rez-de-commerces en centre-ville.

# **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<sup>er</sup> 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 :

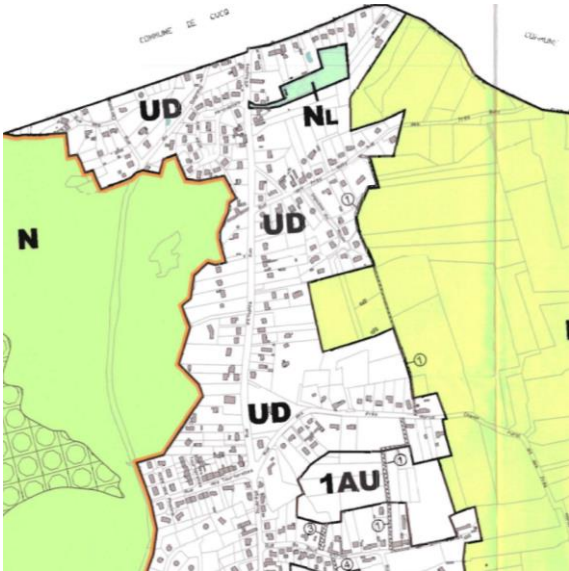
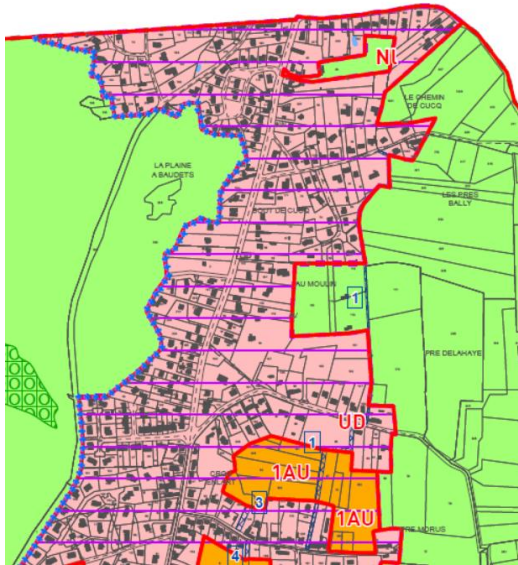
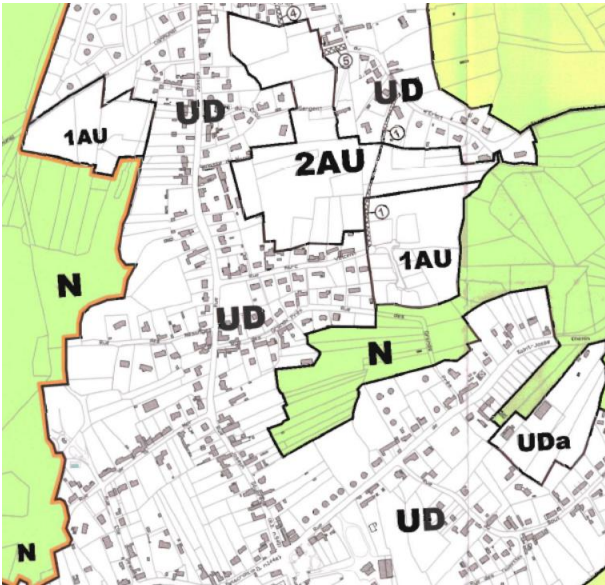
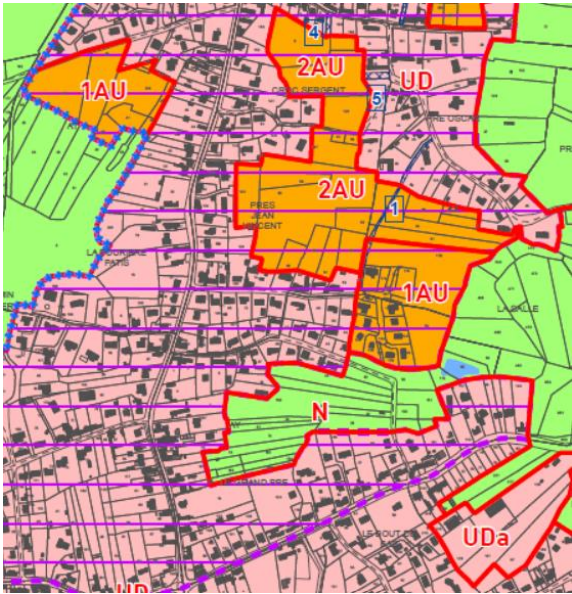
Article	Code de l'Urbanisme	Justifications
<b>L153-31</b>	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances	L'amendement de certaines dispositions du règlement 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.
<b>L153-36</b>	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.
<b>L153-41</b>	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 majorer les droits à construire. La procédure est par conséquent soumise à cet article, et nécessite donc une modification de droit commun comprenant une enquête publique.
<b>L153-45</b>	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 conjointe dans le cadre de la modification des PLU de Saint-Josse, Merlimont et Etaples.

## **CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS**



### 3.1. Règlement graphique

<div><div><div></div></div><div>Secteurs au sein desquels le changement de destination vers le commerce est interdit</div></div> <div>Création d’un secteur interdisant le changement de destination de l’habitation vers le commerce sur la RD 940</div>	
Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Modification envisagée
Rue Joseph Daubrège du giratoire jusque la fin de la rue d’Etaples (limite avec Cucq)	
	
	

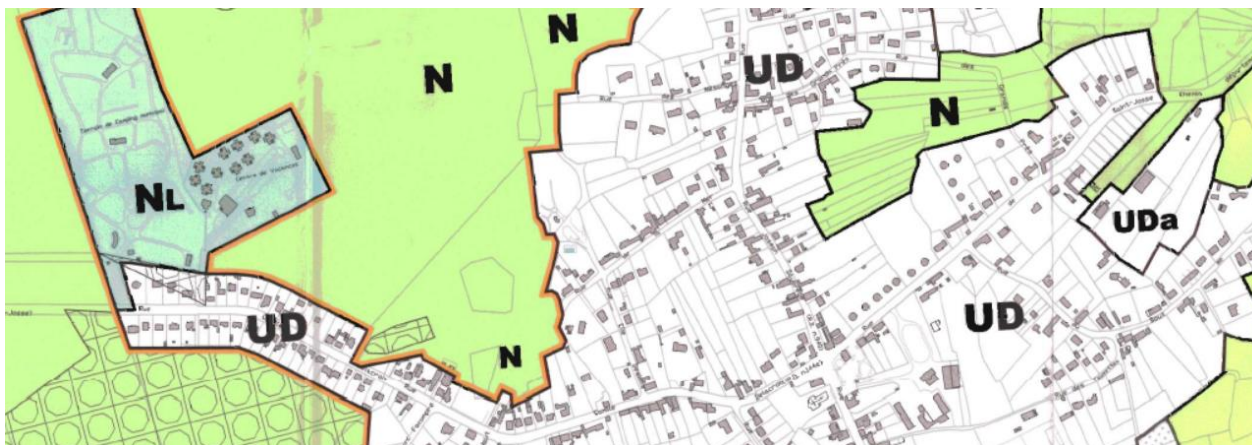
## Création d'un secteur interdisant le changement de destination de l'habitation vers le commerce sur la RD 940



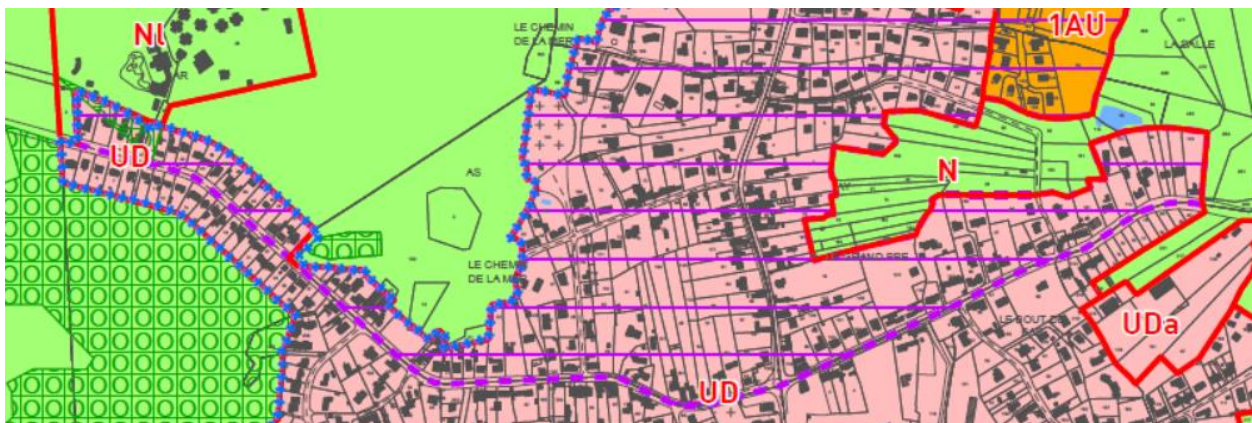
Secteurs au sein desquels le changement de destination vers le commerce est interdit

Rue Camille Delacroix et rue de Sainte-Josse (jusqu'à l'entrée de ville)

### Extrait du règlement graphique du PLU approuvé



### Modification envisagée





Création d'un secteur interdisant le changement de destination de l'habitation  
vers le commerce sur la RD 940

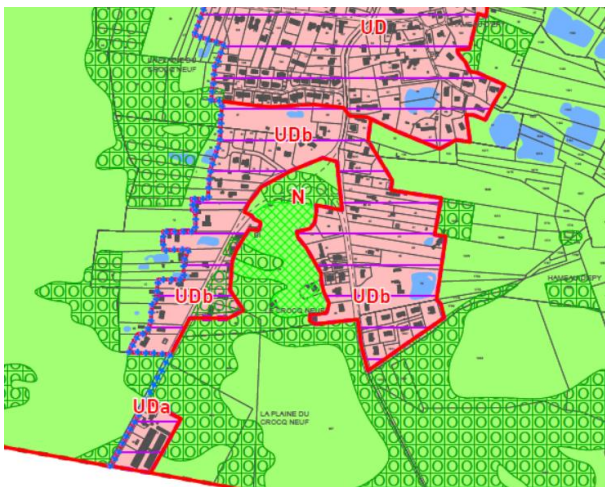
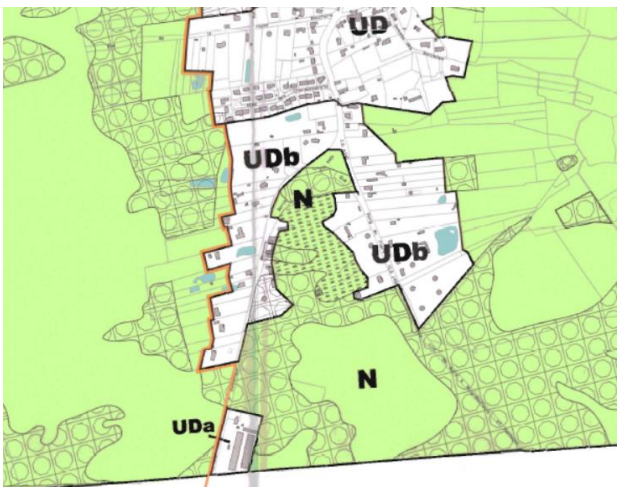
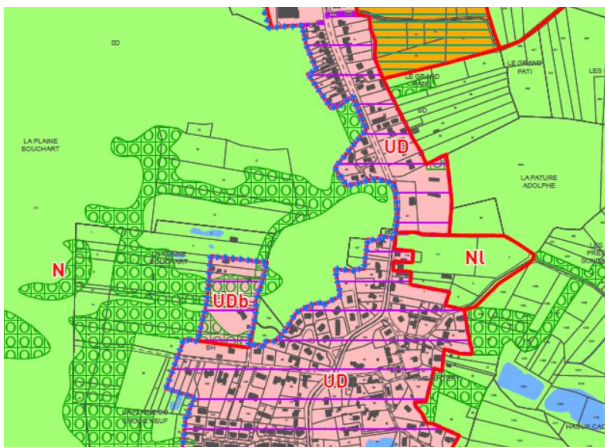
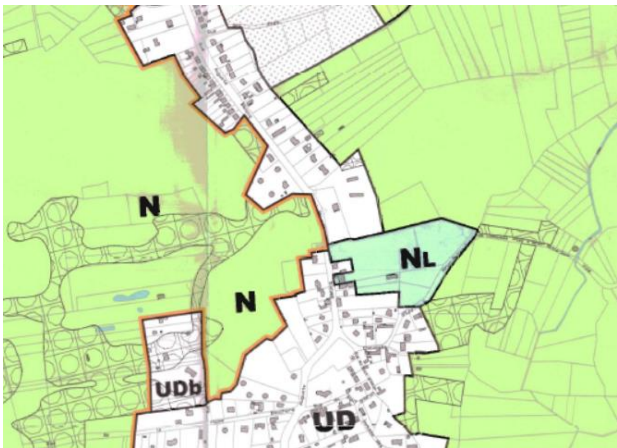


Secteurs au sein desquels le changement de destination vers le commerce est interdit

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé

Modification envisagée

Rue Auguste Biblocq à partir d'Aldi jusqu'à la fin de la route de Berck (limite avec Bagatelle)





## Justifications :

En cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement commercial, la Municipalité a souhaité ajouter au sein du secteur village un secteur le long de la RD 940 de part et d'autre duquel le changement de destination vers le commerce est proscrit.

La présence de ce secteur conforte l'objectif de renforcer les commerces de proximité au niveau de Merlimont Plage.

Le secteur ne se poursuit pas au niveau du centre-bourg (secteur village). En effet, il est souhaité l'affirmation de la centralité. Par conséquent, la recherche du maintien des commerces de proximité au sein du centre-bourg est essentielle.

### **PADD – Axe 2 : Le développement de la Ville**

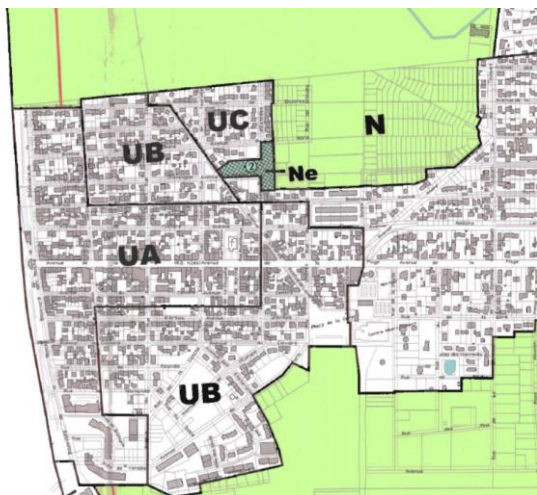


## Création d'un secteur imposant l'obligation de maintien de rez-de-commerces dans le secteur Merlimont plage

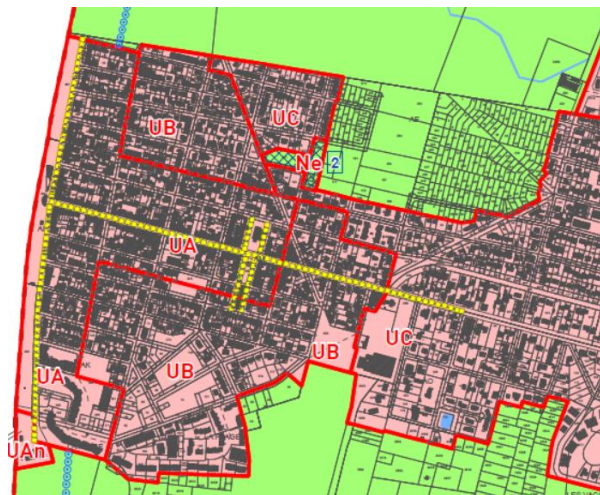


Linéaire de part et d'autre duquel il est obligatoire de maintenir les rez-de-commerces

### Extrait du règlement graphique du PLU approuvé



### Modification envisagée



### Justifications :

En cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement commercial, la Municipalité a souhaité ajouter au sein du secteur plage un linéaire qui impose le maintien de rez-de-commerces. Le linéaire concerne ces rues : l'avenue de la plage (axe qui concentre l'essentiel des activités commerciales de la station balnéaire), la rue Fernoux, la rue Rouffilange, la rue de la Chapelle, la rue du Marché et le Boulevard de la Manche.

La présence de ce linéaire conforte l'objectif de renforcer les commerces de proximité au niveau de Merlimont Plage.

Cette recherche de maintien est aussi une base plus sûre pour impulser une dynamique commerciale sur le front de mer (autre orientation souhaitée en termes de développement commercial).

*Cf. carte page précédente – « PADD – Axe 2 : Le développement de la ville »*

## 3.2. Règlement écrit

---

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

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

### 1. Modification de l'article 3 « Conditions de desserte et accès » (zones UA, UB, UC, UD et 1AU) – Elargissement des possibilités de desserte en matière d'accès :

Actuellement, il n'est permis de desservir qu'un seul lot. Afin de disposer de plus de flexibilité et de fait d'une plus grande marge de manœuvre, la municipalité a souhaité limiter à 4 lots.

L'élargissement à 4 lots permet également de répondre aux objectifs de densification de la PAU et de limiter ainsi l'étalement urbain en périphérie (préservation des terres agricoles et espaces naturels).

#### **ARTICLE UA 3 :**

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

#### **I            Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de quatre mètres de large ni desservir plus ~~d'un seul lot.~~ **de 4 lots.**

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

*Ajouts similaires pour les zones UB, UC, UD, et 1AU*

## 2. Suppression de l'article 5 relatif à la superficie des terrains (toutes les zones) :

Article supprimé par la loi ALUR.

<p><b>ARTICLE UA 5 :</b> Superficie des terrains</p>
--

~~En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement après avis des services gestionnaires.~~  
Article supprimé par la loi ALUR.

*Ajouts similaires pour les zones UB, UC, UD, 1AU, 2AU, N et Na*

### 3. Transfert de l'exigence sur l'assainissement au sein de l'article 4 (zones UA, UB, UC, UD, 1AU et N) :

Au regard de la suppression de l'article 5, la restriction en matière d'assainissement a été affectée à l'article 4 relatif à la desserte en eau, assainissement et électricité.

<b>ARTICLE UA 4 :</b>
-----------------------

Desserte en eau, assainissement et électricité
--

▪ **Eaux Usées et Vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré qu'après avis des services gestionnaires.

En effet, ~~En~~ en l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

*Ajouts similaires pour les zones UB, UC, UD, 1AU et N*

#### 4. Assouplissement et correction des articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des constructions (zones UA, UB, UC, UD, 1AU et N) :

- Remplacement du terme SHOB : la surface de plancher remplace les termes SHOB (Surface hors œuvre brute) et SHON (Surface hors œuvre nette) depuis 2012 (décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011).

##### **ARTICLE UA 6 :**

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

*Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :*

Ces constructions et installations doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

*Pour les autres constructions :*

Les façades à rue des volumes principaux des constructions doivent être implantées à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les bâtiments annexes non accolés aux bâtiments principaux d'une superficie inférieure à 25m<sup>2</sup> de ~~surface hors œuvre brute~~ surface de plancher, doivent être implantés avec un recul d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Des modulations peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

L'ensemble de ces dispositions ne fait pas obstacle à la réhabilitation, à l'extension ou à la reconstruction après sinistre des constructions existantes ne respectant pas les marges de recul fixées.

Correction SHOB => Surface de plancher : modifications similaires pour les zones UB, UC et UD



## 5. Modification de l'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » – Autorisation d'extension pour les bâtiments existants non conformes (UA, UB, UC, 1AU et N) :

Afin d'assouplir le règlement, une dérogation est formulée en zones UA, UB, UC, UD, 1AU et N concernant les bâtiments existants dont le recul serait non conforme aux dispositions de l'article 7. Elle autorise ainsi les extensions en continuité de ces bâtiments.

Cette disposition facilite la faisabilité architecturale et technique d'une réhabilitation, extension ou reconstruction du bâti existant. Elle permet également de préserver les spécificités architecturales du tissu bâti existant et favorise une insertion urbaine qualitative.

### **ARTICLE UA 7 :**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

#### **I Implantation sur limites séparatives.**

1) En front à rue, dans une bande maximum de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;

b) lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 4,5 mètres mesurée au point le plus élevé.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

#### **II Implantation avec marges d'isolement.**

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas de plus de 3 mètres la distance comptée horizontalement entre ces points ( $H < L + 3\text{mètres}$ ).

2) Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. En effet, pour les bâtiments existants n'étant pas conformes avec ces règles d'implantation, leur évolution est possible à condition de ne pas réduire la distance de recul.

*Assouplissement au regard des constructions existantes : ajouts similaires pour les zones UB, UC, UD, 1AU, 2AU et N*

## 6. Modification de l'article 10 « Hauteur des constructions » - Reprise de l'exception émise sur les équipements d'infrastructures pour les zones UA, UB, UC, 1AU et N :

La modification concerne l'exception introduite en zone UD 10 : « ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication).

L'impossibilité technique pouvant se retrouver en zones UA, UB, UC, 1AU et N, l'exception a donc été répétée pour ces zones.

<b>ARTICLE UA 10 :</b> Hauteur des constructions
---

▪ **Hauteur absolue**

*Règles générales :*

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 14 mètres.

Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.

Le nombre de niveaux sera au maximum de 4, le quatrième niveau pouvant s'inscrire dans un comble aménageable (R + 3 ou R+2+C).

*Règles particulières au secteur UAn :*

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 6 mètres.

- ➡ • **Exception :** Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes et pylônes de télécommunication).

*Intégration de l'exception : ajout similaire pour les zones UB, UC, 1AU et N*



## **7. Modification de l'article 10 « Hauteur des constructions » – Prise en compte d'une surélévation potentielle en cas d'isolation par l'extérieur (UA, UB, UC, UD, 1AU et N) :**

La Municipalité a décidé d'autoriser l'isolation par l'extérieur pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions, afin de garantir la mise en œuvre de projets qui visent une performance thermique du bâti.

Il a donc été ajouté au sein de l'article 10 une disposition qui intègre la possibilité de surélévation liée à la mise en place d'une telle technique.

<b>ARTICLE UA 10 :</b> Hauteur des constructions
---

▪ **Hauteur absolue**

*Règles générales :*

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 14 mètres.

*Cette hauteur absolue maximale ne pourra être dépassée qu'en cas de travaux d'isolation par l'extérieur nécessitant une surélévation.*

Le nombre de niveaux sera au maximum de 4, le quatrième niveau pouvant s'inscrire dans un comble aménageable (R + 3 ou R+2+C).

*Ajouts similaires pour les zones UB, UC, UD, 1AU et N*

## 8. Modification de l'article 11 « Aspect extérieur » - Précision de la règle régissant les pentes de toitures (zones UA, UB, UC, UD, 1AU) :

Plusieurs précisions ont été apportées pour :

- encadrer davantage la réalisation des toitures des constructions principales.
- permettre plus de flexibilité pour les annexes et extensions de moins de 25 m<sup>2</sup>, vérandas et autres équipements (abris de jardin, serres) ajoutés à la construction principale.  
La toiture monopente permet une économie pour la construction du bâtiment et un bon écoulement de l'eau de pluie vers les évacuations.
- garantir une cohérence et qualité architecturale (exigence de tuiles plates ou pannes flamandes de couleur terre cuite).

<b>ARTICLE UA 11 :</b> Aspect extérieur
--

### II **Dispositions particulières.**

#### a) **Toitures**

##### Règles générales :

Hormis dans les cas prévus ci-dessous, l'angle de toiture **des constructions principales** mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 30°.

Les toitures à une seule pente sont interdites hormis pour les **extensions, les annexes accolées** aux constructions principales à usage d'habitation inférieures à 25m<sup>2</sup> de surface **hors œuvre brute de plancher**

Pour les toitures sont recommandées les petites tuiles plates ou les pannes flamandes de couleur terre cuite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de type abris de jardin, vérandas et serres

##### Règles particulières :

Pour les parties de toiture couvrant un chien-assis ainsi que dans le cas de toiture traditionnelle dite « à coyau » pour la partie basse de la toiture ou pour la partie de toiture couvrant un éventuel appentis construit en avancée par rapport à la façade (cette avancée ne pouvant excéder 2 mètres par rapport à la façade), l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal ne doit pas être inférieur à 16°.

Cas d'admission des toitures terrasses :

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'unité du quartier.

Pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 25m<sup>2</sup>, les toitures terrasses sont admises.

*Modifications et ajouts similaires pour les zones UB, UC, UD, 1AU,*

## **9. Modification de l'article 11 « Aspect extérieur » - Autorisation de l'isolation par l'extérieur / Réglementation des travaux de toiture sur maison jumelée (zones UA, UB, UC, UD, 1AU et N) :**

L'isolation par l'extérieur contribue à l'augmentation de la performance thermique du bâtiment et de fait au confort des habitants. Pour l'existant, cette technique permet également de préserver l'espace habitable et de moderniser l'aspect des façades sans les dénaturer.

<b><u>ARTICLE UA 11 :</u></b> Aspect extérieur
---

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et les revêtements.
- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés.

*Ajouts similaires pour les zones UB, UC, UD, 1AU et N*

## 10. Précision de la règle du stationnement (article 12 « Stationnement des véhicules »)

- La règle propre au nombre de places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation a été clarifiée : suppression des 50 m<sup>2</sup> de SHON (par ailleurs, terme remplacé par « surface de plancher » depuis 2012 avec le décret n°2011-2054).

- La bonne maîtrise et gestion du stationnement implique également de réglementer le stationnement pour les collectifs, en imposant 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

- Afin de ne pas pénaliser certains projets, il est ajouté pour les zones UA et UB une disposition dérogatoire dans le but de ne pas imposer de places de stationnement pour les changements de destination du commerce vers l'habitat et inversement, les programmes de renouvellement urbain (démolition-reconstruction) dans le centre-ville et la surélévation des bâtiments.

Une condition est toutefois formulée si un projet d'habitat implique plus de besoins en stationnement qu'avant.

Certains commerces ou habitations ne disposent pas de stationnement, en imposer de nouveaux pour les bâtiments existants pourrait engendrer des biens vacants.

<b>ARTICLE UA 12 :</b> Stationnement des véhicules
---

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

▪ **Construction à usage d'habitation**

Il est exigé une place de stationnement ~~pour 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette et 1 place minimum de stationnement~~ par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour la création de logements collectifs, il sera exigé, en plus de la règle ci-dessus, la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

Les travaux réalisés sur des bâtiments existants (changement de destination vers l'habitat et inversement, surélévation de bâtiments, opération de démolition – reconstruction), n'engendrent pas la création de nouvelles places de stationnement, sauf si, pour l'habitat, les besoins en matière de stationnement projetés à l'issue du projet sont supérieurs aux besoins recensés avant le projet.

*Modifications apportées en zone UA, similaires en zone UB*

## **11. Modification de l'article 13 « Espaces libres et plantations » (zones UA, UB, UC, UD, 1AU) et suppression de l'article 14 « Coefficient d'Occupation des Sols » (ensemble des zones) – Remplacement de la notion de COS par le Coefficient de Biotope par Surface (ensemble des zones)**

Au regard de la loi ALUR, la Municipalité a choisi de remplacer la notion de Coefficient d'Occupation des Sols par celle du Coefficient de Biotope. Le Coefficient de Biotope par Surface définit la part de surfaces éco-aménageables (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle. Il permet de s'assurer de la qualité environnementale d'un projet et répond à une actualité prégnante, celle de limiter l'artificialisation des sols.

L'outil apporte également plus de souplesse et cherche ainsi à concilier quantité et qualité puisqu'il donne la possibilité de s'appuyer sur de nombreux critères (exemples : variation selon les types de zones, considération du taux d'espaces verts présents dans le quartier, la qualité du support (systèmes hors sol, pleine terre...)).

Selon les spécificités des zones, des objectifs minimaux de CBS ont été précisés :

- Zones UA et UB : 0,15
- Zone UC : 0,4
- Zone UD :
  - Pour l'habitat : 0,5
  - Pour les autres constructions : 0,1 (zone UD et UDa), 0,5 (zone UDb)
- Zone 1AU :
  - Pour l'habitat : 0,5
  - Pour les autres constructions : 0,1 (zone 1AU et 1AUa)

**ARTICLE UA 13 :**  
Espaces libres et plantations

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) dont la définition est la suivante : proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces éco-aménageables (A)}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Sur chaque unité foncière le CBS sera d'au moins 0,15.

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables (A) une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

Types de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
<b>Surfaces Imperméables</b>	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de	X 0,0	
	mortier...)		
<b>Surfaces semi ouvertes</b>	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	X 0,5	
<b>Espaces verts sur Dalle</b>	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	X 0,7	
<b>Espaces verts en pleine terre</b>	Continuité avec la terre naturelle	X 1,0	
<b>Toiture végétalisée</b>	Toiture végétalisée	X 0,2	
	<b>TOTAL</b>		<b>A</b>

TOTAL des surfaces totales éco-aménageables (A) = m<sup>2</sup> par types de surface x coefficient de valeur écologique.

La mise en place du CBS nécessite donc, pour chaque projet de construction, un calcul par type de surface, de la surface éco-aménageable afin d'en déterminer sa surface totale qu'il conviendra de diviser par la surface totale de l'unité foncière du projet afin d'obtenir le CBS ci-dessus défini.

~~Non réglementé.~~

**ARTICLE UA 14 :**  
Coefficient d'Occupation des Sols

Article supprimé par la loi ALUR.

~~Dans le secteur UA, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1,6.~~

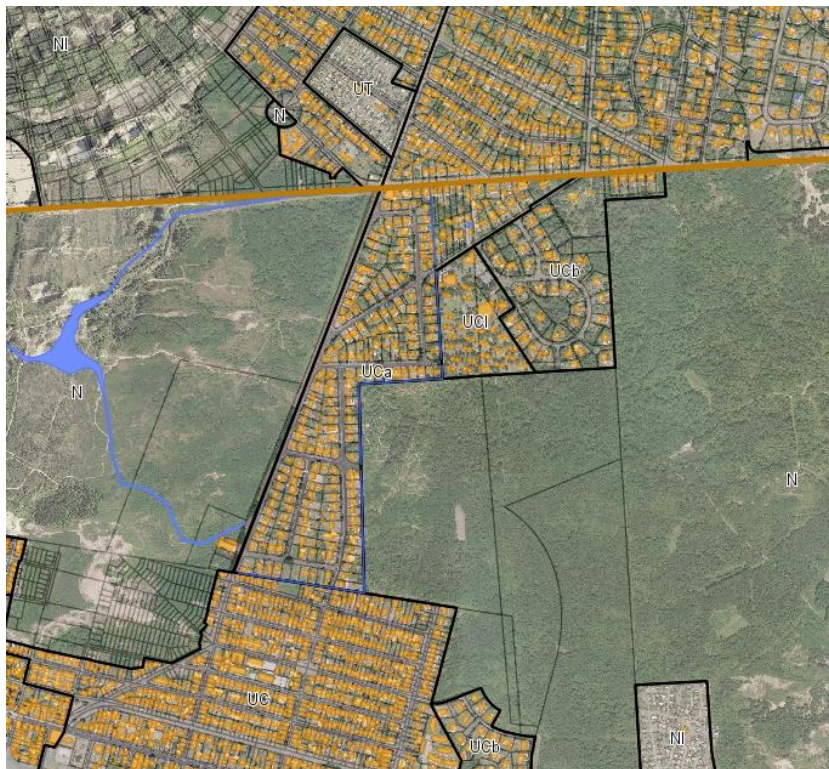
*Modifications similaires en zones UB, UC, UD et 1AU*

*sauf pour les objectifs de CBS qui varient selon les zones (précisés au préalable)*

## 12. Modification de l'article 1, 2 et 10 régissant les occupations autorisées au sein du secteur UCI

Localisation :

Le projet de modification concerne la zone UCI située au Nord de la commune de Merlimont (sous-secteur d'UC).



Le sous-secteur UCI identifie le village de vacances situé au Nord de Merlimont plage.

Le projet politique du PLU qui est exposé au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expose les ambitions du territoire. Il s'agit de la pièce maitresse du document d'urbanisme.

La mise en œuvre de ces objectifs sont ensuite traduits au sein du règlement écrit et graphique (plans de zonage).

La justification de la déclinaison des objectifs et de leur mise en œuvre est exposée dans le rapport de présentation du PLU.

Afin d'appréhender l'enjeu poursuivi, il y a lieu d'analyser le PADD et le rapport de présentation.

*Que dit le PADD ?*

L'axe 2 du PADD promeut le développement cohérent de la commune avec comme première orientation le développement économique.

Ainsi, le projet de territoire entend :



- « S'adapter à la demande en répondant à l'attente des touristes par des structures d'hébergement adaptées et de proposer une offre diversifiée susceptible de répondre aux besoins des populations présentes.
- **S'appuyer sur les équipements existants** ou à venir. L'évolution de certaines structures en place s'avère nécessaire au renforcement de l'activité touristique de la commune. La stratégie de développement touristique s'appuie sur la création d'une nouvelle dynamique sur la partie Nord du front de mer ».

Une des actions annoncées dans le PADD pour atteindre cet objectif est de diversifier les structures d'accueil de la commune via notamment une offre hôtelière qui permettrait d'accueillir de nouvelles populations de visiteurs et la création d'un équipement intégrant par exemple une salle de séminaire et de restauration pour groupes.

### *Que dit le rapport de présentation ?*

Le rapport de présentation détail l'ambition affichée au sein du PADD.

En ce sens, le développement touristique se veut être organisé et respectueux de l'environnement.

Il est entre autres prévu une meilleure adaptation de l'offre en hébergement touristique avec la demande.

Il est précisé que l'offre du territoire est essentiellement assurée par les campings et camps de vacances. Par contre, l'offre en hébergement hôtelier est insuffisante. Il apparaît important de permettre la réalisation d'un équipement hôtelier sur la station.

Il est également prévu d'adapter les équipements touristiques en lien avec la découverte des milieux. En effet, l'offre actuelle n'est pas diversifiée et adaptée aux nouveaux usages.

### *Traduction règlementaire*

L'article UC1 du règlement écrit précise le champ des interdits. Il y est précisé que l'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite sauf dans le secteur UCI.

L'article UC2, qui quant à lui précise les occupations autorisées sous conditions, dispose que sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions spécifiques détaillées au sein de l'article 2 ainsi que les interdictions mentionnées à l'article 1.

A lecture de l'article UC2, générique à toute la zone UC, il n'est pas clairement précisé que les constructions à usage d'habitations sont proscrites.

L'article UC 10 prévoit quant à lui la hauteur pour les constructions à usage d'habitation au sein du secteur UCI.

La traduction règlementaire n'est pas en adéquation avec l'ambition du PADD.

Il y a donc lieu d'adapter la règle afin de la mettre en conformité avec l'ambition du PADD.

La diversification des structures d'accueil passe aussi bien par une offre hôtelière, de résidence de tourisme, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les activités de vente et de prestation de services liées à l'activité en place ou encore les équipements, structures et aménagements de loisirs et touristiques nécessaires au développement de ces activités touristiques.



Concernant la hauteur des bâtiments, l'article initial prévoyait 8.5 m pour les habitations et 12m pour les autres constructions. Il y a lieu d'adapter cette règle en privilégiant l'intégration des projets dans le site.

Ainsi, il est proposé d'autoriser le bâtiment principal en R+3+C ou attique (bâtiment structurant de la structure touristique), et les autres bâtiments en R+C.

En outre, il y a lieu de prévoir une dérogation pour les équipements mobiliers à usage de loisirs afin de ne pas réglementer leur hauteur.

#### **Article 1 Occupation et d'utilisation des sols interdits**

Avant modification	Projet de modification
<p>Sont interdits :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. l'ouverture et l'extension de toute carrière</li> <li>2. L'implantation d'habitations légères de loisirs, sauf dans les secteurs UCI</li> <li>3. Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ;</li> <li>4. La création de bâtiments à usage industriel ;</li> <li>5. Les terrains de camping et de caravanning ;</li> <li>6. Les bâtiments annexes servant à l'abri des animaux (clapiers, poulaillers, écuries...)</li> </ol> <p>Linéaire obligation maintien des rez-de-commerces .....</p>	<p>Sont interdits : <b>Secteur UC</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. l'ouverture et l'extension de toute carrière</li> <li>2. L'implantation d'habitations légères de loisirs, sauf dans les secteurs UCI</li> <li>3. Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ;</li> <li>4. La création de bâtiments à usage industriel ;</li> <li>5. Les terrains de camping et de caravanning (<b>hormis UCI</b>) ;</li> <li>6. Les bâtiments annexes servant à l'abri des animaux (clapiers, poulaillers, écuries...)</li> </ol> <p>Linéaire obligation maintien des rez-de-commerces .....</p> <p><b>Sous-secteurs UCI</b></p> <p><b>Toutes les occupations sont interdites sauf celles énumérées à l'article UC2 (sous-secteur UCI)</b></p>

#### **Article 2 : Occupation et Utilisation des Sols soumises à conditions particulières**

<b><u>Avant modification</u></b>	<b><u>Projet de modification</u></b>
<p>Dans le secteur UC, UCa, UCb et UCI, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les exhaussements et affouillements....</li> <li>2. La création, l'extension .....</li> </ol>	<p>Dans le secteur UC, UCa, UCb <del>et UCI</del>, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :</p> <p>.....</p>

<p>3. La création de groupes de garage ...</p> <p>Dans le secteur UCe ....</p>	<p>Dans le secteur UCI, seules sont autorisées les constructions à destination ou sous destination suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerce et activité de services - Hébergement hôtelier et touristique : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de stationnement de caravanes/mobil homes, camping-car ..., les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir</li> <li>○ Les activités de vente et de prestation de services liées à l'activité principale</li> <li>○ Les équipements, structures et aménagements de loisirs et touristiques.</li> </ul> </li> <li>- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées.</li> <li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>- Les aires de stationnements nécessaires correspondant aux besoins des activités (personnel, visiteurs, ...)</li> <li>- Les affouillement et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.</li> </ul>
--	--

#### **Article 10 : Hauteur**

Avant modification	Projet de modification
<p>....</p> <p><i>Dans les secteurs UC, UCI et UCe :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 8,5 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 1 plus comble aménageable (R ou R + C).</li> </ul>	<p>....</p> <p><i>Dans les secteurs UC, <del>UCI</del> et UCe :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 8,5 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 1 plus comble aménageable (R ou R + C).</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les autres constructions : La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé.</li> </ul> <p><i>Dans les secteurs UCa et UCb :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 2 le second niveau pouvant s'inscrire dans un comble (R+1 ou R + C).</li> <li>• Pour les autres constructions : La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les autres constructions : La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé.</li> </ul> <p><i>Dans les secteurs UCa et UCb :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 2 le second niveau pouvant s'inscrire dans un comble (R+1 ou R + C).</li> <li>• Pour les autres constructions : La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé.</li> </ul> <p><i>Dans le secteur UCI :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions autorisées à destination Commerces et activités de services - Hébergement hôtelier et touristique et Equipements d'intérêt collectif et services publics, le bâtiment principal ne devra pas excéder le R+3+C ou attique (le bâtiment accueillant les espaces de réception, de restauration, de salle de séminaires ou de formation,...), et les autres bâtiments le R+C.</li> <li>• Les équipements mobiliers à usage de loisirs (toboggan, mur d'escalade, etc) ne sont pas réglementés</li> <li>• La hauteur des constructions nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées et des locaux techniques industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.</li> </ul>
---	--

## **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 que deux pièces du PLU sont amendées :

- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique.

Aucune modification ne sera apportée aux autres pièces du PLU. Les modifications, qui concernent le règlement graphique, n'engendrent pas de modifications de surfaces des zones.

## **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 foncière susceptible d'être générée concerne :

- La possibilité laissée aux habitations existantes non conformes dans la plupart des zones de **pouvoir réaliser une extension** ;
- **L'élargissement des conditions de desserte** (jusqu'à 4 lots)

Certaines exigences concourent à la réduction de l'artificialisation, à l'image du **coefficient de biotope (CBS)**. La recherche de **maîtrise du stationnement** peut également contribuer à la limitation de la consommation foncière.

L'impact de cette modification sur la consommation foncière peut donc être qualifié de très faible.

▪ **Activité agricole :**

L'ensemble des dispositions amendées n'impacte pas l'activité agricole.

▪ **Topographie et paysage :**

Les modifications mineures apportées aux règlements écrit et graphique ne sont pas de nature à engendrer des incidences négatives ou positives en termes de topographie.

Des dispositions modifiées propres aux toitures **contribuent à la cohérence et qualité urbaine et architecturale**, à l'instar de :

- L'adaptation de la règle régissant les pentes de toiture ;
- L'obligation de réaliser de façon simultanée des travaux sur l'ensemble de la toiture pour le cas d'une maison jumelée.

▪ **Biodiversité et continuités écologiques :**

**Exiger l'atteinte d'un coefficient de biotope (CBS)** permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet au regard de plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, développement des fonctions naturelles des sols, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique et **la création et la valorisation d'espace vital pour la faune et la flore**.

▪ **Ressource en eau / Gestion des sols :**

La **définition d'un coefficient de biotope (CBS)** répond aux enjeux d'amélioration de l'infiltration des eaux pluviales et de préservation de l'alimentation de la nappe phréatique.

Le maintien de la restriction sur l'assainissement contribue à la préservation de la ressource en eau.

- **Prise en compte des risques /**

**L'apport de sols écologiquement plus fonctionnels** avec le CBS permet de mieux appréhender des risques potentiels en termes d'inondation ou d'érosion par exemple.

- **Mobilité et consommations énergétiques :**

L'isolation par l'extérieur permet de rénover une façade tout en améliorant la **performance énergétique** du bâtiment. Son autorisation participe ainsi à la réduction des consommations énergétiques fossiles.

Les dispositions favorables au maintien de commerces de proximité dans certains secteurs incitent **au recours aux déplacements actifs**.

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



## **CHAPITRE 5 : ELEMENTS MODIFIES POUR PRENDRE EN COMPTE L'AVIS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Les observations du public.
-----------------------------

**Observation N°1 :**

Monsieur BRICOUT propose de modifier UC10, « Dans le secteur UCI » afin qu'il n'y ait pas de confusion : « pour les constructions autorisées seuls les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier et touristique ne devront pas dépasser le R+3+attique. Pour les autres constructions à destination de commerces, d'activités de services, d'espace de réception, de restauration, de salle de séminaires ou de formation ainsi que les autres bâtiments, ceux-ci ne devront excéder le R+C ».

**Observation N° 2 :**

Monsieur Thierry SAUVAGE propose afin qu'il n'y ait pas de confusion sur l'article 10 en page 35 : « Dans le secteur UCI : pour les constructions des occupations autorisées dans la sous destination hébergement hôteliers et touristique ainsi que les équipements d'intérêt collectifs et services publics, le bâtiment principal ne devra pas excéder le R+3+C ou attique et les autres bâtiments le R+C. »

**Proposition de rédaction du commissaire enquêteur :**

En UC2

« Dans le secteur UCI, seules sont autorisées les constructions à destination ou sous destinations suivantes :

- Commerce et activité de services : hébergement hôtelier et touristique :
  - o L'hôtel,
  - o Les espaces de réception, de restauration, de séminaires ou de formation,
  - o Les terrains de camping et les parc résidentiels de loisirs, les aires de stationnement de caravanes/mobil-home, camping-cars..., les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
  - o Les activités de vente et de prestation de services liées à l'activité principale,
  - o Les équipements, structures et aménagements de loisirs et touristiques,
- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les aires de stationnement nécessaires correspondant aux besoins des activités (personnel, visiteurs,)
- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ».

EN UC10

« Dans le secteur UCI :

- Commerce et activité de services : hébergement hôtelier et touristique :
  - o L'hôtel, la hauteur est au plus R+3+C,
  - o Les annexes de l'hôtel : les espaces de réception, de restauration, de séminaires ou de formation, la hauteur est au plus R+C,
  - o Les terrains de camping et les parc résidentiels de loisirs, les aires de stationnement de caravanes/mobil-home, camping-cars..., les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir, la hauteur est au plus R+C,
  - o Les activités de vente et de prestation de services liées à l'activité principale, la hauteur est au plus R+C,
  - o Les équipements, structures et aménagements de loisirs et touristiques, la hauteur est au plus R+C,
- Les équipements mobiliers à usage de loisirs (toboggan, mur d'escalade, etc), la hauteur n'est réglementée,
- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées, la hauteur n'est réglementée,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur n'est réglementée ».

## **La nouvelle écriture est la suivante :**

### En UC2

- Dans la destination Commerce et activité de services, seules sont autorisées les sous destinations suivantes :
  - **Hôtels et autres hébergements touristiques** : Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
  - **Restauration** : Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
  - **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens (ex : accueil, salle de séminaire ou de formation, ...)
- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les équipements, structures et aménagements de loisirs et touristiques.
- Les aires de stationnement nécessaires correspondant aux besoins des activités (personnel, visiteurs,)
- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ».

### En UC10

- Commerce et activité de services (un seul bâtiment par structure touristique pouvant aller jusqu'au R+3+C ou attique et les autres en R+C) :
  - Hôtels et autres hébergements touristiques : Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
  - Restauration : Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens
- Les équipements mobiliers à usage de loisirs (toboggan, mur d'escalade, etc) ne sont pas réglementés
- La hauteur des constructions nécessaires au fonctionnement, la gestion, la sécurité et la surveillance des activités autorisées et des locaux techniques industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (R+3+C),

Les observations du commissaire enquêteur.
--

**Observation n°1 :**

Aux articles UA11, UB11, UC11, 1AU11, au dernier paragraphe des « dispositions particulières-Toitures » il apparaît : « Pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif d'une « superficie hors œuvre brute » inférieure à 25m²... ». Certes ce n'est pas « surface hors œuvre brute » mais ne faut-il pas modifier ce terme ? N'en serait-il pas de même en N2 « surface de plancher hors œuvre nette » ?

Réponse CA2BM :

Jusqu'en 2012, ce sont les termes SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) et SHON (Surface Hors Œuvre Nette) qui étaient utilisées. Ces modifications sont prévues dans la notice.

Une référence à la notion de « surfaces de plancher hors œuvre nette nouvelles et anciennes », a été utilisée à l'article N2. Or, ce terme est erroné car il n'a jamais été utilisé. Les vrais termes sont SHON et SHOB. L'observation du CE ayant le même objet et la même incidence, il est proposé de finir le toilettage en utilisant le terme « surface de plancher ». Aucune incidence sur les droits à construire n'est occasionnée.

**Observations n°2 :**

En N14, l'article « Coefficient d'Occupation des Sols » n'a pas été supprimé

Réponse CA2BM :

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols (COS) compris dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU).

Cette notion a été supprimée par la loi ALUR. Il est indiqué dans cet article « non réglementé » donc il n'y a pas d'incidence sur l'instruction des autorisations des droits des sols en le maintenant.

**Observation n°3 :**

- Dans la note de présentation au chapitre 4 « Incidences du projet sur l'environnement », en son dernier alinéa : « L'obligation de réaliser simultanément des travaux sur l'ensemble de la toiture pour les maisons jumelées »

Cette obligation est très contraignante quant aux accords des deux propriétaires sur les travaux à réaliser et leur planification. De plus ce thème de concomitance n'est pas retranscrit dans la modification des pièces réglementaires.

Ne faut-il pas supprimer cette contrainte dans la note de présentation ?

Réponse CA2BM :

Cette section porte sur les incidences sur l'environnement des points modifiés. On peut voir qu'il n'y a aucune justification ni démonstration quant aux maisons jumelées au sein de la section modification. Il en est de même sur la présentation de l'article après modification et dans le projet de règlement modifié soumis à enquête publique.

Seul le titre peut prêter à confusion. Il est proposé de compléter la notice qui sera annexée au Rapport de Présentation du PLU.