

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Wailly-Beaucamp

Vu pour être annexé au PLU suite à la délibération 2022-385 en
date du 20 décembre 2022, approuvant la modification du document.
Fait à Montreuil-sur-Mer,

Le Président


Bruno COUSEIN

Rapport de présentation

Modification du PLU



SOMMAIRE

OBJET DE L'ETUDE	4
I) Contexte juridique	4
II) Contexte de l'etude	6
OBJET DE LA MODIFICATION	7
I) Modification des dispositions applicables a la zone n	8
II) La suppression d'emplacements reserves	13
III) La creation d'un emplacement reserve	16
IV) Modification du reglement concernant l'aspect extérieur	18
V) Modification concernant l'implantation d'antenne de telephonie	19
VI) Transformation de la zone 1au en zone u.....	20
VII) La zone 2au	24
VIII) Extension de la zone nc au niveau des carrieres	25
IX) Aspect exterieur : clotures	27
X) Niveau bas des nouvelles constructions	29
XI) Gestion des eaux pluviales et eaux usees	30
XII) Implantation des constructions par rapports aux voies.....	31
XIII) Adaptation du règlement écrit.....	33

CONTEXTE DE L'ETUDE

I. Contexte juridique

- **Le cadre législatif et réglementaire**

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

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

Dans le cadre de la procédure de modification, il s'agit de modifier le règlement écrit ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA). **En l'espèce, il s'agit d'une modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wailly Beaucamp**

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

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

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

Dans le cadre de l'élaboration des PLU intercommunaux, les communes déjà dotées d'un PLU peuvent modifier leur document, ou le réviser conformément à l'article L153-3 du Code de l'Urbanisme, cette dernière possibilité issue de la loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, n°2017-86. Les communes dotées d'un POS bénéficient d'un sursis quant au maintien de leur POS jusqu'au 31 décembre 2019 dernier délai, à la condition que le PLUi ait été prescrit avant le 31 décembre 2015 (la condition d'un débat de PADD avant le 27 mars 2017 a été supprimée par la loi Egalité-Citoyenneté). A terme, le PLUi approuvé se présentera comme un document unique pour l'ensemble des 46 communes de la CA2BM, conformes aux objectifs actuels de la législation en matière d'urbanisme et aux objectifs du PADD débattu par le conseil communautaire.

- **Le champ d'application de la modification de droit commun**

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

En vertu de l'article L153-40 « *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.* »

Les articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme régissent la procédure de modification de droit commun. Ces articles précisent le champ d'application de la procédure.

La procédure de modification de droit commun s'applique lorsque le projet 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 ; 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure de modification de droit commun entraîne la mise en enquête publique du dossier de modification.

- **La mise en œuvre de la procédure**

Les articles R153-20 et R153-21 précisent les modalités de mise à disposition au public du projet de modification.

R153-20 : « *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 ; (...) »

R153-21 : « *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. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.*

(...)

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

L'approbation de la modification du PLU intervient par délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent.

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

II. Contexte de l'étude

La commune de Wailly Beaucamp adhère à la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois (CA2BM), issue de la fusion de la Communauté de Communes du Montreuillois, à laquelle elle appartenait, de la Communauté de Communes Opale Sud et de la Communauté de Communes Mer et Terres d'Opale. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Montreuillois couvre le territoire intercommunal.

Situé à 6 kilomètres de Montreuil, 15 km de Berck et 20 km du Touquet-Paris-Plage, sur le plateau entre la vallée de la Canche et celle de l'Authie, Wailly-Beaucamp est un petit village de 1 000 habitants. Son sol essentiellement sableux est depuis longtemps exploité par des carrières en périphérie. Si le territoire du village est essentiellement couvert d'openfield, les surfaces boisées sont assez importantes avec les bois du Mouflet, de l'Église ou encore du Quesnoy.

Le village est traversé par l'ancienne RN 1 reliant Boulogne-sur-Mer à Paris et est desservi par la sortie n° 25 de l'autoroute A16.

Profitant pleinement du phénomène de réurbanisation, la croissance démographique du village n'a jamais été aussi forte (15,2 % de 1999 à 2005). Les nouvelles constructions se trouvent principalement sur la route dite de Boisjean et au Monthodion. Le village attire de nouveaux commerces et une zone d'activité inter-communale, à proximité de la sortie 25 et du centre d'entretien de l'autoroute A16, est en projet sur son territoire.

La modification du PLU communal, tenant compte du contexte concomitant de l'élaboration du PLUiH, s'inscrit pleinement en phase avec les orientations du PADD : développer l'urbanisation multifonctionnelle à dominante d'habitat, conforter les activités économiques et la mise en valeur du cadre de vie et la préservation de l'environnement.

C'est pourquoi la CA2BM, par un arrêté du Président, a initié une procédure de modification de droit commun du document d'urbanisme (PLU) de la commune de Wailly-Beaucamp, en cohérence avec l'élaboration parallèle du PLUi de la CA2BM.

Le PLU de la commune de Wailly Beaucamp a été approuvé le 25 juillet 2007, modifié le 18 juin 2010, le 29 mars 2012 et le 20 juin 2013 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 22 septembre 2014.

CONTEXTE DE L'ETUDE

La modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wailly Beaucamp a pour objet :

- La modification des dispositions applicables à la zone N et plus particulièrement au sous-secteur Na afin de permettre dans l'article N02, l'installation d'une activité de concassage existante. En créant un STECAL, qui sera nommé Nd
- La suppression des emplacements réservés suivants : les numéros 5 et 6. L'emplacement réservé n°1 sera supprimé en partie. Le numéro 5 a été supprimé en 2013 et le numéro 6 le 29 mars 2012, mais ils apparaissaient toujours sur le règlement graphique.
- La création d'un emplacement réservé situé dans le virage du chemin d'Airon afin de sécuriser les piétons et plus particulièrement les scolaires
- La précision, dans les articles concernant les aspects extérieurs (11), que les tuiles à aspect vernissé sont proscrites et que les panneaux photovoltaïques devront être d'aspect mat et intégrés à la toiture
- De permettre l'implantation des antennes de téléphonie mais avec un recul, jusqu'à 30 mètres de la limite afin de réduire les nuisances visuelles et avec une hauteur maximale de 30 mètres
- Transformation des zones 1AU en zone U
- Apport de précision réglementaire : « ouverture à l'urbanisation possible de la zone 2AU uniquement par une procédure de révision du document (Loi ALUR) » : plan de zonage et règlement
- La rectification d'un oubli au niveau du zonage concernant l'exploitation de carrière
- La précision du niveau bas des nouvelles constructions lorsque le terrain est en pente
- Un apport d'information concernant la gestion des eaux pluviales et des eaux usées
- La réglementation des clôtures
- Implantation des constructions vis-à-vis de la voie

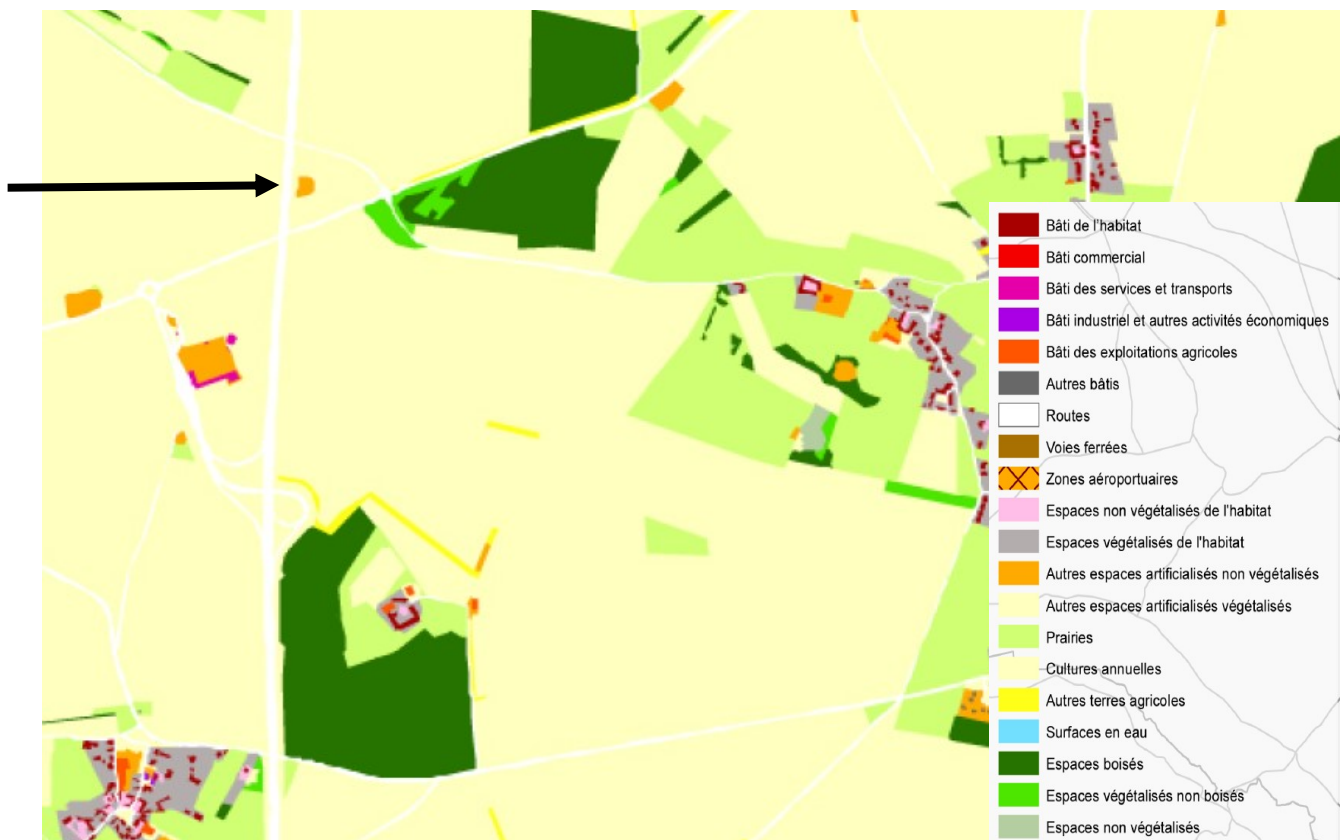
L'ensemble de ces modifications affecte le règlement graphique et le règlement écrit.

I. Modification des dispositions applicables à la zone N

L'objet est de permettre l'implantation et l'évolution des activités de concassage, déjà présentes en zone Na. Cette activité avait été englobée dans un STECAL à vocation d'équipement lors de l'élaboration du document d'urbanisme, mais ne bénéficiait pas des dispositions spécifiques à sa vocation, traduisant une erreur matérielle. En effet, il est mentionné au règlement écrit actuel que les occupations autorisées sont uniquement dédiées aux équipements autoroutiers et à leurs exploitations, ce qui exclut toute possibilité d'évolution pérenne de l'activité en présence.



L'extrait de cartographie issu du Géoportail ci-dessus fait état du RPG (registre parcellaire graphique) 2020. Celui-ci illustre les terrains cultivés sur le territoire, dans ce zoom cartographique plus précisément les terrains cultivés dans le secteur des équipements autoroutiers et de l'activité de recyclage de matériaux inertes. Nous constatons aisément que, autant le site des équipements autoroutiers que celui du site de l'activité de concassage, n'apparaissent pas en tant que terrains cultivés à des fins agricoles. D'ailleurs, cela se confirme depuis le RPG 2016 (encart bas droite), le plus ancien disponible sur la plateforme Géoportail. Cela induit le fait que les terrains étaient déjà utilisés il y a 6 ans minimum pour cette activité.



Extrait de cartographie – Occupation du sol 2005 (source PPIGE)



Extrait de cartographie – Occupation du sol 2015 (source PPIGE)

Les extraits de cartographie précédents permettent de rendre compte de l'état des lieux du site sur ces 15 dernières années, et l'évolution que celui-ci a connu. La flèche noire identifie le site de l'activité de recyclage de matériaux inertes sur chacun des extraits cartographiques : en 2005 et 2015.

Bien qu'en 2005 le site apparaissait pour partie concerné par des terrains en culture (nomenclature « Cultures annuelles »), il existait déjà un secteur occupé, identifié par la nomenclature « Autres espaces artificialisés non végétalisés ». Ainsi, le site était pour partie occupé pour une vocation autre qu'agricole, et n'est pas couvert par des éléments naturels ni paysagers (absence de prairie, de boisements, d'espace végétalisé...).

En 2015, l'occupation du site évolue vers davantage d'artificialisation : l'activité présente s'est installée plus durablement et semble exploiter totalement l'îlot concerné. Un parallèle peut facilement être fait avec les équipements autoroutiers qui se sont déployés de la même manière entre 2005 et 2015. Désormais, la nomenclature « Espaces non végétalisés » remplace la nomenclature « Cultures annuelles », cette dernière n'existant plus sur le site de l'activité ni sur le site des équipements autoroutiers entre 2005 et 2015.

Les sites sont aménagés, ils ne sont plus constitués de terres agricoles ni naturelles (absence d'espace végétalisés, boisements...), de plus ils accueillent des aires artificialisées pour les équipements et activités sur place. On devine parfaitement que cette activité complète la destination du site exploité actuellement (vocation autre qu'agricole ou naturelle), lequel existait déjà en 2005 et a été repris dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limité classé Na au document d'urbanisme élaboré postérieurement, en 2007.

Ci-dessous, une capture d'écran Google Maps (septembre 2021) illustre la présence sur site de la plateforme de recyclage en question, devant faire l'objet d'un STECAL spécifique.



Le site existant dispose de :

- Un périmètre délimité par des clôtures et disposant d'une entrée avec portail sécurisant l'entrée
- La présence d'une enseigne commerciale précisant la nature de l'activité, laquelle se définit comme « plateforme de recyclage des matériaux inertes »
- Un espace de stationnement non bitumé, juste devant l'entrée du site
- Un bâtiment, a priori de faible superficie, situé à l'intérieur du périmètre délimité par les clôtures
- Des bennes et remorques stationnées dans le site
- Un espace aménagé affecté à l'activité : décharges, espaces dédiés aux matériaux à trier...

Le site de l'activité constitue une emprise du centre d'exploitation SANEF de l'autoroute A16, il a donc un lien direct avec l'échangeur autoroutier situé à proximité, présentant des délaissés de la SANEF revendus, dont l'occupation du sol est similaire : dépôt (comme le montre la cartographie PPIGE 2015).

L'activité, qui est donc déjà existante depuis des années, doit pouvoir bénéficier d'un STECAL spécifique lui permettant d'évoluer de manière proportionnée. Il y a par conséquent lieu d'adapter les pièces réglementaires avec les occupations réelles, particulièrement la modification du STECAL de l'équipement autoroutier qui intègre ladite activité, ne lui permettant pas d'évoluer.

Cela doit passer par la création d'un STECAL au périmètre ciblant l'activité de concassage, celui-ci aura comme appellation Nd. L'activité en question sera introduite dans les occupations permises en plus de celles déjà existantes. Ce nouveau STECAL Nd s'insère dans le STECAL Na existant, ce qui induit une modification du périmètre de ce dernier.

La zone du STECAL Nd n'est pas concernée par des secteurs de préservation environnementale et se situe à proximité de l'autoroute.

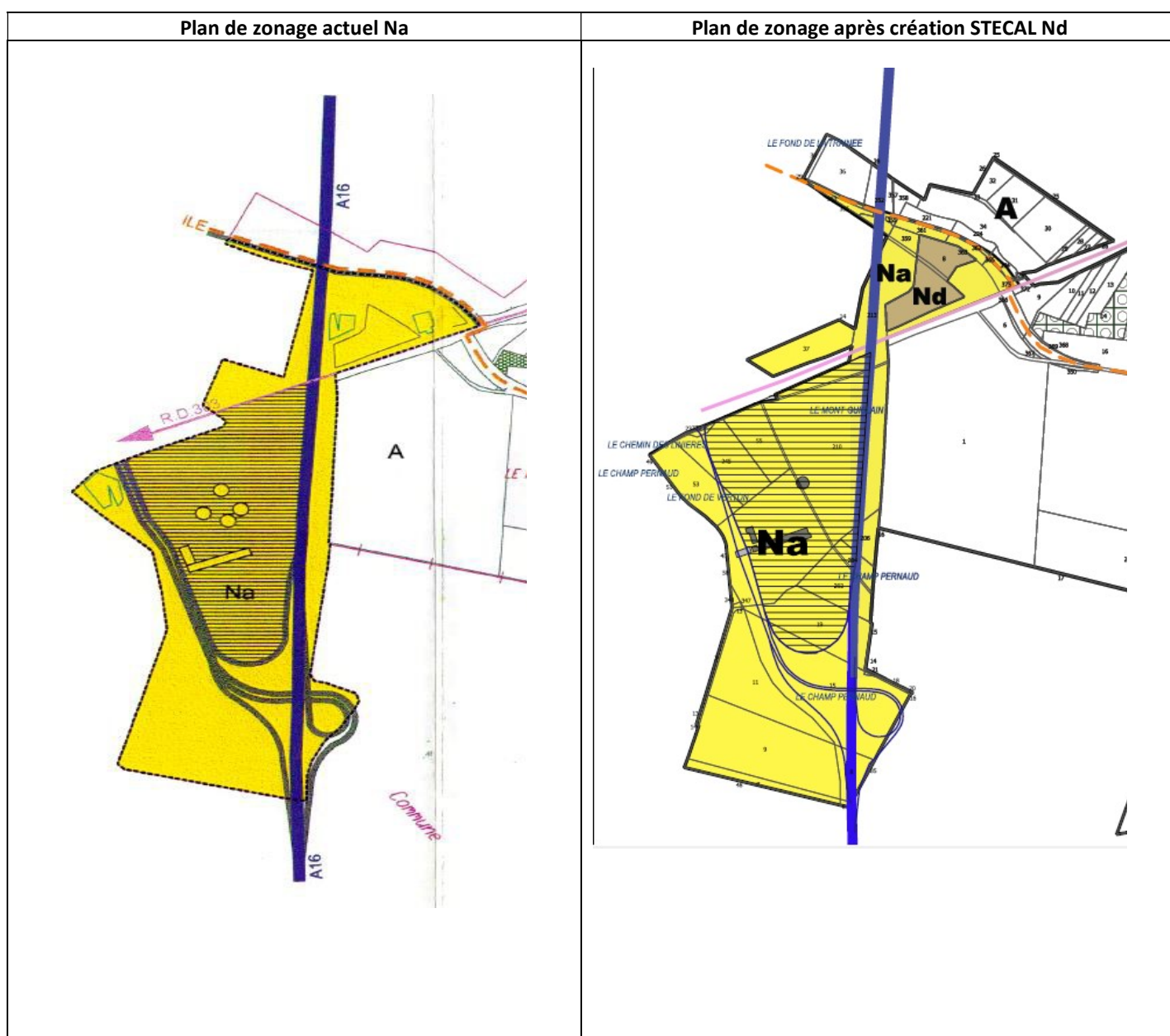
Le règlement pourrait permettre l'exploitation mais également l'implantation de bâtiments nécessaires à l'activité.

L'activité de concassage permet le développement d'une activité économique et la création d'emplois. Le PADD précise d'ailleurs les intérêts à conforter les activités industrielles, artisanales et tertiaires, notamment à l'entrée nord, au carrefour de la D303. La plateforme a justement une entrée sur la D303 et bénéficie d'une grande proximité avec l'échangeur autoroutier. De plus, c'est une activité nécessitant une localisation à l'écart des zones urbaines étant donné les nuisances qui peuvent en résulter.

Ne remettant pas en cause l'activité agricole ni ne portant atteinte à des espaces naturels de haute valeur environnementale, le projet est ainsi conforme aux objectifs du PADD du PLU de Wailly Beaucamp.

Règlement actuel	Modification proposée
<p>2 – Secteurs</p> <p>Cette zone comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un secteur Na, d'équipements autoroutiers • Un secteur Nc, d'exploitation de carrières • Un secteur NI, où la création et l'extension de camping sont possibles • Un secteur Nh, d'habitat <p>ARTICLE N 02 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Dans le secteur Na, sont admises :</p> <p>- les constructions, installations et aménagements strictement nécessaires aux équipements autoroutiers et à leurs exploitations</p>	<p>2 – Secteurs</p> <p>Cette zone comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un secteur Na, d'équipements autoroutiers avec un STECAL, Nd concernant l'implantation d'activité de concassage • Un secteur Nc, d'exploitation de carrières • Un secteur NI, où la création et l'extension de camping sont possibles • Un secteur Nh, d'habitat <p>ARTICLE N 02 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Dans le secteur Na, sont admises :</p> <p>- les constructions, installations et aménagements strictement nécessaires aux équipements autoroutiers et à leurs exploitations</p> <p>Dans le sous-secteur Nd sont admises les activités de secteur Na ainsi que les activités de concassage et les constructions nécessaires à cette activité.</p>

Voici la proposition du règlement graphique après modification :



II. La suppression d'emplacements réservés

Le PLU a prescrit des emplacements réservés aux fins de réalisation d'intérêts général : ces emplacements réservés sont toujours inscrits au PLU et gèlent la constructibilité des parcelles qu'ils grèvent. Aujourd'hui, certains d'entre eux n'ont plus lieu d'être, soit parce que les opérations pour lesquels ils avaient été inscrits sont réalisées, soit parce que lesdites opérations ne sont plus d'actualité, soit parce que la commune est aujourd'hui propriétaire de ces parcelles.

Les emplacements réservés (ER) existants sont :

ER 1	Surface : 10092 m ²	Entièrement dans la zone U, au bénéfice de la commune, pour la réalisation d'équipements des services communaux
ER 2	Surface : 332 m ²	Au bénéfice de la commune, pour l'élargissement d'un chemin communal, pour permettre un accès à la zone d'urbanisation future.
ER 3	Surface : 278 m ²	Partagé entre la zone U et la zone A, au bénéfice de la commune, pour l'élargissement de voirie.
ER 4	Surface : 907 m ²	Entièrement dans la zone A, au bénéfice de la commune, pour l'élargissement de voirie.
ER 5	Surface : 218 m²	Entièrement dans la zone 1AU, au bénéfice de la commune, pour la réalisation d'un accès piétonnier
ER 6	Surface de 1149m²	Concernait la réalisation d'une voirie de desserte, Cet emplacement situé dans une zone 1 AU, n'a plus lieu d'être car la réalisation du lotissement est terminée et la voirie a été réalisée.

Motifs de la suppression :

Le PLU de la commune de Wailly Beaucamp compte six emplacements réservés.

Les ER1 (partie zone 2AU), ER2, ER3 et ER4 sont à conserver (à partir de la page 60 du rapport de présentation (RP)).

L'ER5 a été supprimé par délibération en 2013. (Page 65 du RP)

L'ER6 a déjà été supprimé par modification simplifiée du 29 mars 2012.

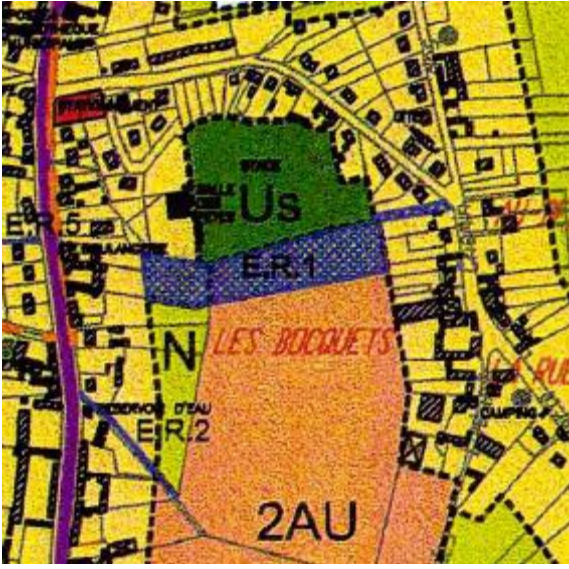
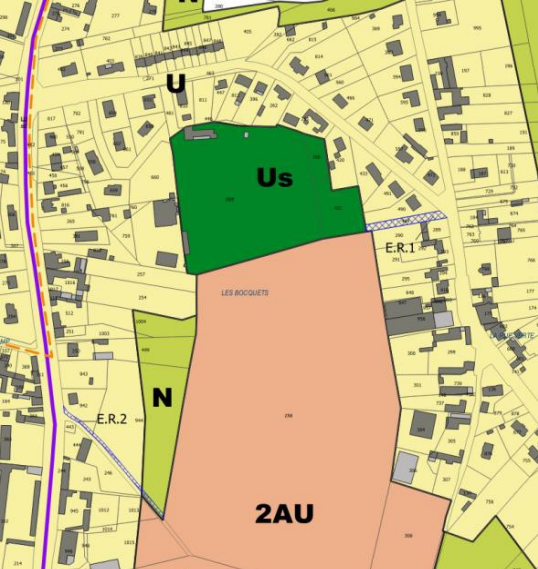
L'ER5 et l'ER6 apparaissaient toujours sur la légende de la cartographie, c'est pourquoi ils sont repris dans la présente notice.

En ce qui concerne l'ER1, partie zone U, est à conserver en partie.

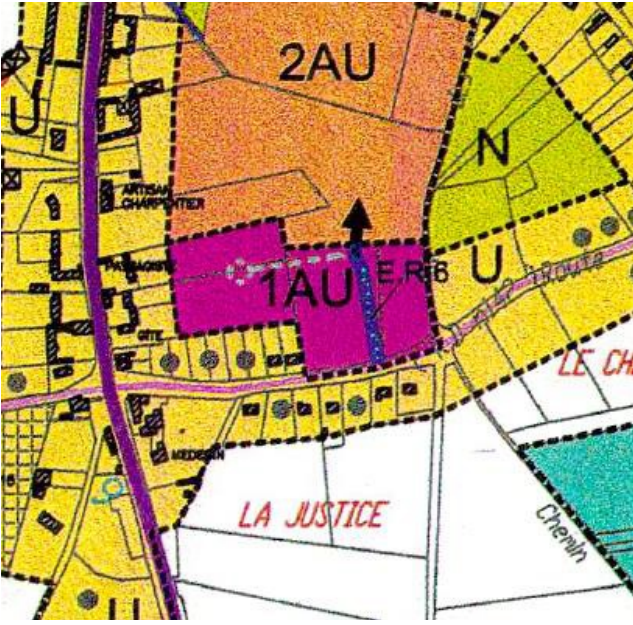
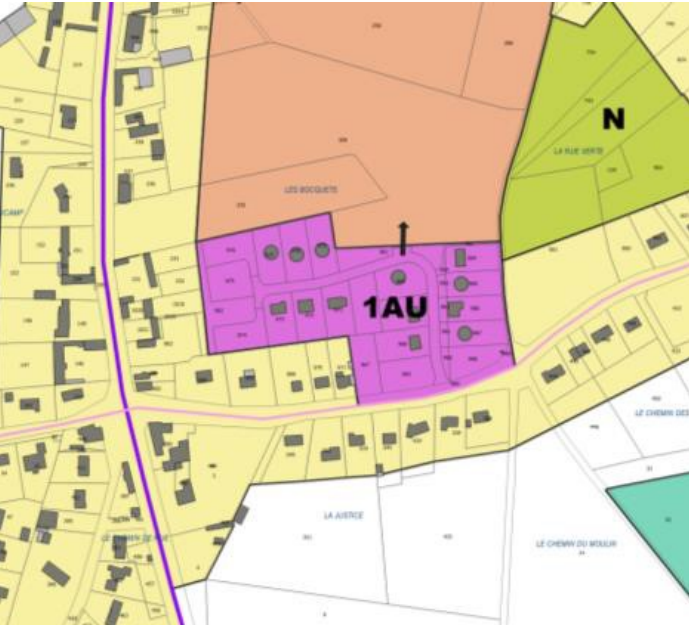
Les ER sont à supprimer soit parce que la commune n'en a plus l'utilité, soit car le projet a été réalisé.

- Emplacement réservé n°1 : suppression partielle

Seule la partie à l'Est située en zone U est conservée.

Plan de zonage actuel	Plan de zonage modifié (partie bleue conservée)
	

- L'ER6 concernait la réalisation d'une voirie de desserte pour une surface de 1 149m², également au bénéfice de la commune. Cet emplacement situé dans une zone 1 AU, n'a plus lieu d'être car la réalisation du lotissement a débuté et la voirie a été réalisée.

Plan de zonage actuel	Projet
	

La suppression de l'emplacement réservé sera réalisée au niveau des annexes du PLU ainsi qu'au sein des documents graphiques (plan de zonage).

Les surfaces des ER3, ER 4 et ER 6 ont été revues en raison du fait, que le fichier d'origine était projeté en Lambert I et que celui de la CA2BM est en Lambert 93. Cela ajouté aux éventuelles torsions liées aux corrections de calage de parcelles faites par les géomètres du Cadastre, crée des changements de forme de parcelles et donc des variations de superficie dans toutes les surfaces, qu'elles soient de zones ou d'emplacement réservé.

Après modification les emplacements réservés seront :

ER 1	Surface : 485 m ²	Entièrement dans la zone U, au bénéfice de la commune, pour la réalisation d'équipements des services communaux
ER 2	Surface : 332 m ²	Au bénéfice de la commune, pour l'élargissement d'un chemin communal, pour permettre un accès à la zone d'urbanisation future.
ER 3	Surface : 285 m ²	Partagé entre la zone U et la zone A, au bénéfice de la commune, pour l'élargissement de voirie.
ER 4	Surface : 900 m ²	Entièrement dans la zone A, au bénéfice de la commune, pour l'élargissement de voirie.
ER 5	Surface : 520 m ²	Afin de sécuriser le déplacement des piétons et notamment des écoliers un élargissement de l'espace « trottoir » est envisagé au profit de la commune. Entièrement dans la zone U

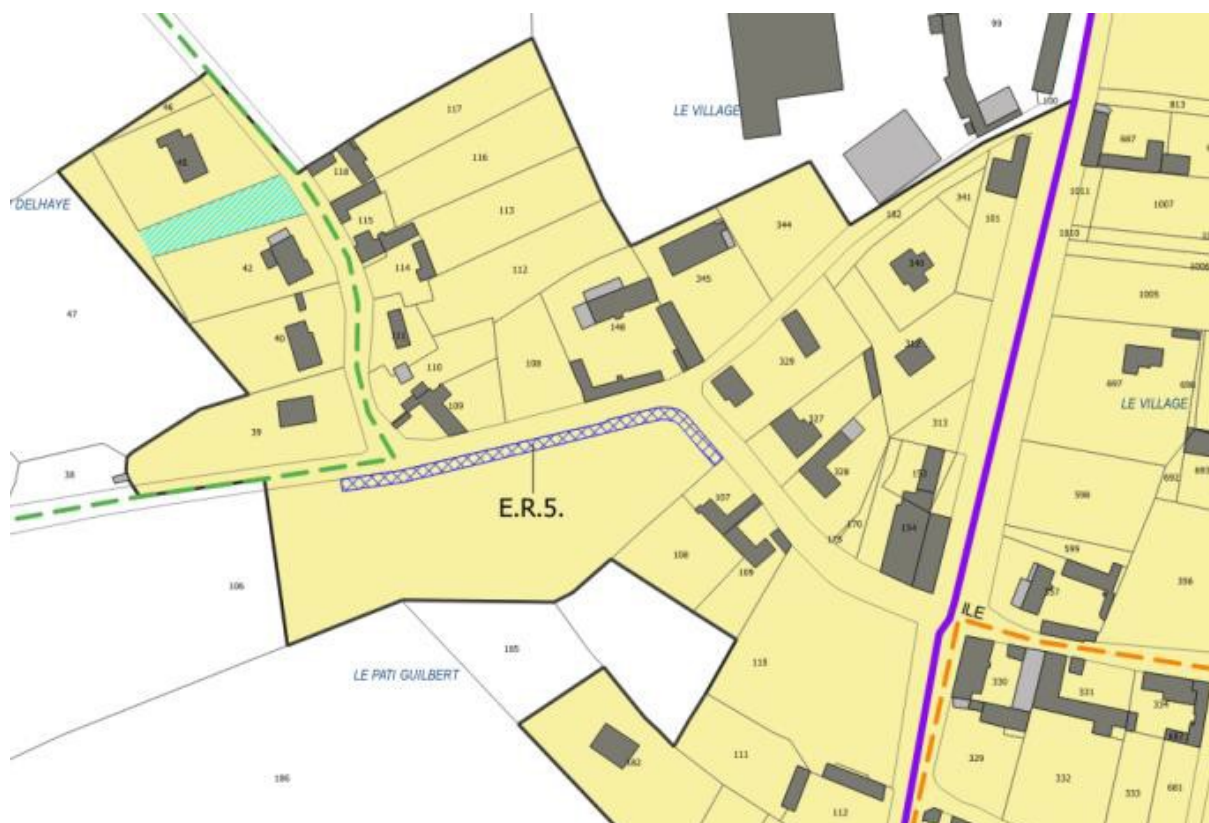
III. La création d'un emplacement réservé

La commune souhaiterait pouvoir mettre en place un emplacement réservé, dans le virage situé chemin d'Airon.

En effet afin de sécuriser le déplacement des piétons et notamment des écoliers un élargissement de l'espace « trottoir » est envisagé au profit de la commune.



Plus précisément : Soit environ 520 m²



Cet élément sera intégré au rapport de présentation ainsi qu'à la liste des emplacements réservés (légende du plan de zonage)

ER 1	Surface : 485 m ²	Entièrement dans la zone U, au bénéfice de la commune, pour la réalisation d'équipements des services communaux
ER 2	Surface : 332 m ²	Au bénéfice de la commune, pour l'élargissement d'un chemin communal, pour permettre un accès à la zone d'urbanisation future.
ER 3	Surface : 285 m ²	Partagé entre la zone U et la zone A, au bénéfice de la commune, pour l'élargissement de voirie.
ER 4	Surface : 900 m ²	Entièrement dans la zone A, au bénéfice de la commune, pour l'élargissement de voirie.
ER 5	Surface : 520 m ²	Afin de sécuriser le déplacement des piétons et notamment des écoliers un élargissement de l'espace « trottoir » est envisagé au profit de la commune. Entièrement dans la zone U

IV. Modification du règlement concernant l'aspect extérieur

Madame le Maire souhaite pouvoir réglementer l'aspect des tuiles et des panneaux photovoltaïques. L'objectif est de préciser que les tuiles d'aspect vernissé seront proscrites pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti. En effet, la composition architecturale communal a conservé ses spécificités locales avec pour l'essentiel des tuiles petits moules de couleur rouge orangé ou de l'ardoise, une intégration du nouveau bâti est donc souhaitée.

Dans le même esprit, les panneaux photovoltaïques seront d'aspect mat et intégrés dans la toiture afin de s'harmoniser avec le patrimoine existant et de minimiser l'impact de ces dispositifs.

Règlement actuel	Modification proposée
ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les tuiles d'aspect vernissé seront proscrites. Les panneaux photovoltaïques seront d'aspect mat et intégrés dans la toiture.

V. Modification concernant l'implantation d'antenne de téléphonie

Les élus de la commune de Wailly Beaucamp souhaitent pouvoir régir l'implantation des antennes de téléphonie mobile.

En effet ils souhaiteraient pouvoir limiter la hauteur à 30 mètres et imposer une implantation afin de réduire les nuisances visuelles. Les antennes s'implanteraient à minimum 10 mètres et à maximum à 30 mètres de la limite de la voie avec une hauteur maximale de 30 mètres.

Règlement actuel	Modification proposée
ARTICLE U 06 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none">• soit avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies,• soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes. Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.	ARTICLE U 06 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none">• soit avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies,• soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes. Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant. L'implantation des antennes de téléphonie mobile se fera avec un recul minimum de 10 mètres et maximum de 30 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus. R+1+C. La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faitage.	ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus. R+1+C. La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faitage. Les antennes de téléphonie mobile ne pourront pas excéder 30 mètres de hauteur.

VI. Transformation des zones 1AU en U

Lors de son instauration en 2007, le PLU de la commune de Wailly-Beaucamp a défini des zones d'urbanisation futures (1AU) destinées à l'implantation d'habitations individuelles qui seraient construites lors d'une opération d'ensemble.

Certaines des zones 1AU (destinées à l'urbanisation future) n'ont plus lieu d'être du fait de leur aménagement dans leur globalité (projets de construction intervenus par différents promoteurs au long des années).

Il existe 2 zones 1AU sur la commune de Wailly Beaucamp : l'une située à l'ouest, le Monthodion et l'autre située au Sud de la commune, les Bocquets.

Celle située à l'ouest de la commune, chemin Fourrière Labrège, est terminée. Et celle située au sud de la commune est, en septembre 2021, bien remplie : sur 20 parcelles, 7 sont bâties avec permis de construire clôturé, et 6 parcelles sont en cours de construction et visibles sur la photo satellitaire de Google Maps. Des permis de construire ont été déposés sur les parcelles restantes. Il est donc légitime de les incorporer à la zone U.

Rappel des différentes zones :

- **La zone urbaine mixte (U et son secteur Us)**

Une seule zone urbaine mixte existe. Il s'agit de la zone U.

La délimitation de la zone U tient compte de la configuration générale du bâti existant, ainsi que de l'objectif de stopper l'urbanisation linéaire. Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales.

Un secteur Us est également délimité. Il correspond aux équipements de sport et d'équipements collectifs.

Un secteur est créé dans la zone : le secteur Us, correspondant aux équipements de sport actuellement présents sur le territoire communal, et devant garder la possibilité de s'agrandir et d'accueillir des équipements collectifs.

- **La zone d'activités économiques (UE)**

La zone UE correspond à une zone d'activités économiques, basé sur l'entreprise STOLZ.

La délimitation de la zone UE tient compte de l'activité déjà présente, mais également du possible développement d'activités déjà présentes ou à venir.

- **La zone mixte d'urbanisation future de moyenne densité (1AU)**

Les zones 1AU ont été définies en prenant en compte aussi bien les besoins en logements, que l'implantation du bâti existant environnant, sa configuration générale, ou les contraintes et servitudes au développement.

Le P.L.U. prévoit deux emprises d'extensions.

Un premier secteur se situe dans la partie ouest du bourg.

Le deuxième secteur se situe au sud, au lieu-dit « Les Bocquets ». Pour une surface totale de 4,04 hectares.

Des illustrations d'aménagements ont été réalisées et permettent pour celui de la zone sud, l'accès à la zone d'urbanisation à long terme.

Ces deux zones d'urbanisation future permettront des petites opérations de logements. Elles donneront un peu de densification au bourg sur des espaces restés encore vierges.

- **La zone mixte d'urbanisation future à long terme (2AU)**

Les zones 2AU ont été définies en prenant en compte l'implantation du bâti existant environnant, sa configuration générale, et les contraintes et servitudes au développement.

Le P.L.U. prévoit une emprise d'extension à long terme au lieu-dit « Les Bocquets », au coeur du Bourg existant. Elle permet de répondre aux exigences de centralité et de densification.

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future de moyenne densité à long terme.

Le règlement n'est pas totalement renseigné. Seuls les articles 1, 2 6 et 7 sont renseignés. L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification du PLU

- **La zone agricole (A)**

La commune a confirmé la vocation agricole et séculaire des terres cultivées.

Ainsi, la zone A a été définie par rapport aux réalités de l'activité agricole, en y intégrant les exploitations agricoles et en veillant à classer les terrains immédiatement accessibles aux agriculteurs depuis leur siège d'exploitation.

Cette définition de la zone A s'est également établie par rapport à la zone urbaine, au devenir de certaines exploitations, aux constructions à usage d'habitation ou d'activités dans la zone agricole, à la prise en compte des carrières, à la reconnaissance des zones naturelles et des bois.

- **La zone naturelle (N et ses secteurs Na, Nc, NI et Nh)**

La commune a confirmé la vocation naturelle de certaines zones en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Cette zone naturelle intègre donc les grands espaces boisés, ainsi que les parties du territoire non urbanisées et qu'il est nécessaire de préserver par rapport aux vues intéressantes sur les bois.

Cette zone naturelle intègre également quatre secteurs spécifiques :

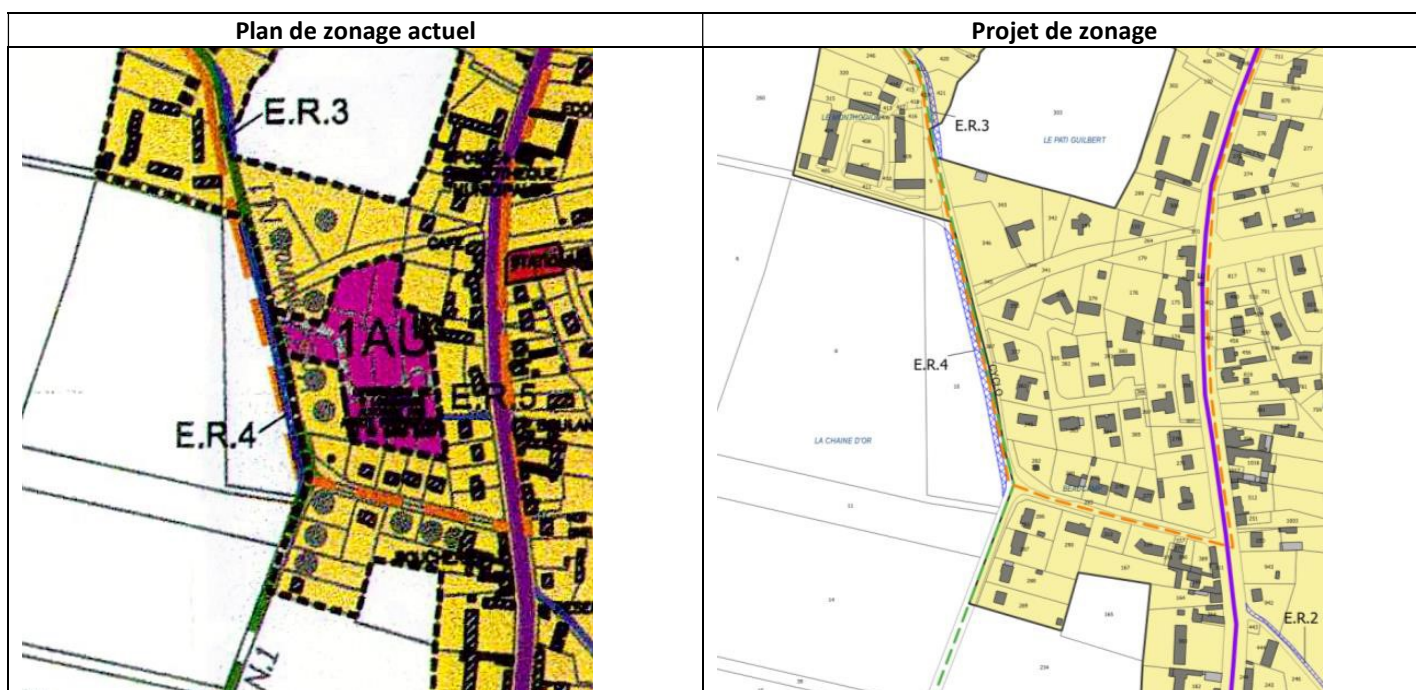
- un secteur Na, correspondant à l'emprise du centre d'exploitation SANEF de l'autoroute A16 ;
- un secteur Nc, d'exploitation de carrières (avec deux emprises : l'actuelle carrière et la future carrière) ;
- un secteur Ni, de camping, en limite du territoire, dans la continuité du camping de BOIS- JEAN ;
- un secteur Nh, d'habitat isolé existant et non agricole.

Le zonage qui est le plus en adéquation avec les zones 1AU est la zone U correspondant à un habitat pavillonnaire et petits collectifs.

Par ailleurs, l'ensemble des zones à urbanisation futures sont limitrophes de zones U

Il est proposé d'intégrer les zones 1AU construites en zone U.

- **Zone 1 : située à l'ouest, le Monthodion**



- **Zone 2 : située au Sud de la commune, les Bocquets**

Cette zone 1AU est déjà quasiment réalisée (voir ci-dessous capture d'écran de Google Maps en septembre 2021, sur base d'image satellitaire 2021) et les voiries sont terminées.



Il est donc légitime de basculer ce secteur en zone U.

Plan de zonage actuel	Projet de plan de zonage

Les cercles gris représentent les maisons nouvellement sorties de terre et dont les permis de construire ne sont pas clôturés en 2007 (à gauche) et en 2021 (à droite).

VII. La zone 2AU

La loi Alur 24 mars 2014 renforce l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en prévoyant que le PLU devra faire l'objet, pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone :

- d'une modification avec délibération motivée
- d'une révision pour les zones de plus de neuf ans

La zone 2AU n'a fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière dans le délai de neuf ans depuis sa création.

Etant donné que la zone n'est pas immédiatement constructible et nécessite une révision du document pour permettre sa constructibilité (le PLU communal ayant été approuvé le 25 juillet 2007, la zone 2AU a plus de 9 ans), il est proposé de préciser sur le plan de zonage et dans le règlement écrit du PLU pour une meilleure compréhension du public, que « ouverture à l'urbanisation possible de la zone 2AU uniquement par une procédure de révision du document (Loi ALUR) »

Règlement actuel	Modification proposée
<p>PREAMBULE</p> <p>1 - Vocation principale Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme.</p>	<p>PREAMBULE</p> <p>1 - Vocation principale Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme. « Ouverture à l'urbanisation possible de la zone 2AU uniquement par une procédure de révision du document (Loi ALUR) » Puis reprendre le règlement applicable aux zones 1 AU</p>

Modification de la légende du règlement graphique :

Plan de zonage actuel	Projet de plan de zonage
<p>ZONAGE</p> <p>U : ZONE URBAINE MIXTE</p> <p>UE : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES, INDUSTRIELLES ET ARTISANALES</p> <p>Us : SECTEUR A VOCATION SPORTIVE</p> <p>1AU : ZONE D'URBANISATION FUTURE</p> <p>1AUE : ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES</p> <p>2AU : ZONE D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME</p> <p>A : ZONE AGRICOLE</p> <p>N : ZONE NATURELLE</p> <p>Na : SECTEUR NATUREL D'EQUIPEMENTS AUTOROUTIERS</p> <p>Nc : SECTEUR NATUREL A VOCATION D'EXPLOITATION DE CARRIERES</p> <p>Nh : SECTEUR NATUREL D'HABITAT</p> <p>Ni : SECTEUR NATUREL DE CAMPING</p>	<p>ZONAGE</p> <p>U : ZONE URBAINE MIXTE</p> <p>UE : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES, INDUSTRIELLES ET ARTISANALES</p> <p>Us : SECTEUR A VOCATION SPORTIVE</p> <p>1AUE : ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES</p> <p>2AU : ZONE D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME</p> <p>A : ZONE AGRICOLE</p> <p>N : ZONE NATURELLE</p> <p>Na : SECTEUR NATUREL D'EQUIPEMENTS AUTOROUTIERS</p> <p>Nc : SECTEUR NATUREL A VOCATION D'EXPLOITATION DE CARRIERES</p> <p>Nh : SECTEUR NATUREL D'HABITAT</p> <p>Ni : SECTEUR NATUREL DE CAMPING</p> <p>Nota : Ouverture à l'urbanisation possible de la zone 2AU uniquement par une procédure de révision du document (Loi ALUR)</p>

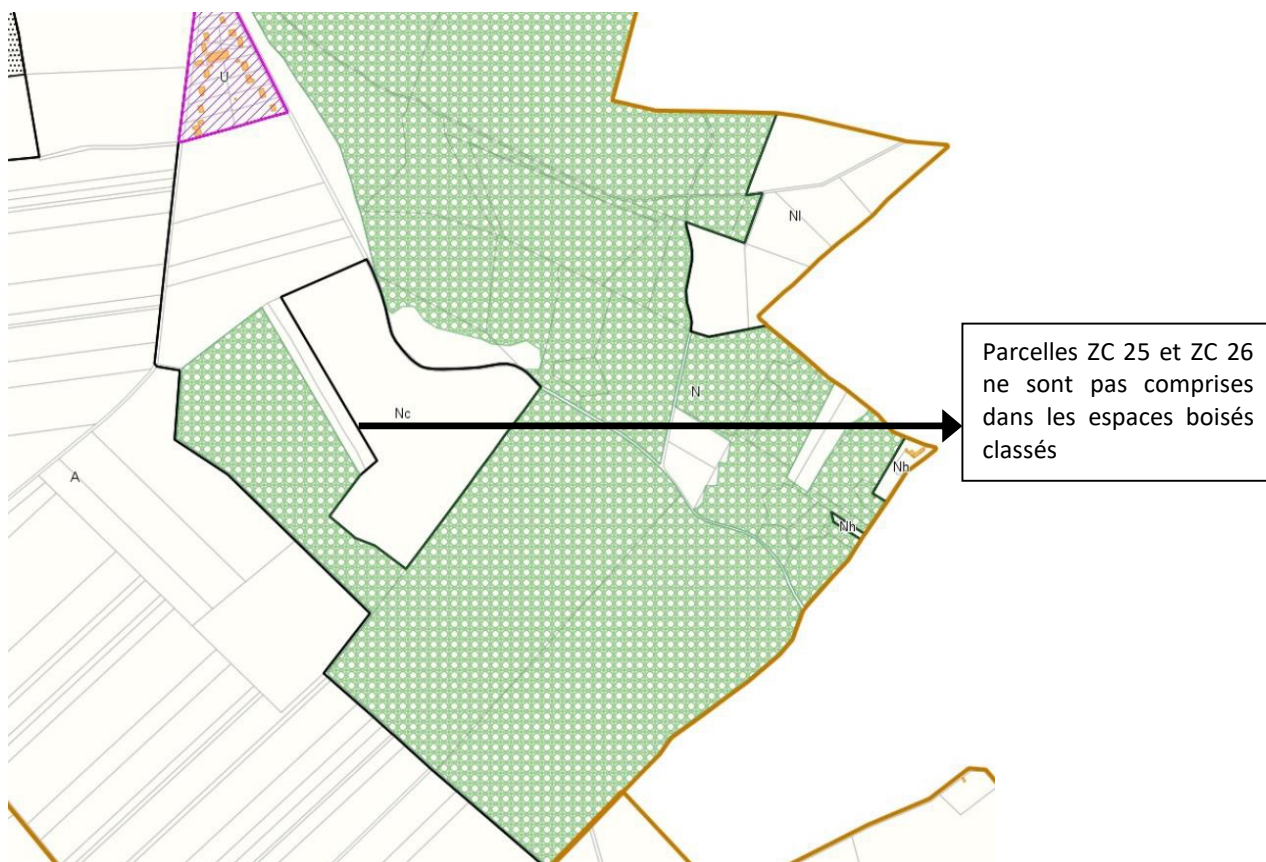
VIII. Extension de la Zone NC au niveau des carrières

Projet d'extension de carrière Vermeulen.

Des carrières sont exploitées au niveau de la commune de Wailly-Beaucamp. Une procédure de renouvellement est en cours sur les parcelles ZC14, 25 et 26. Une autorisation d'exploitation avait été délivrée par arrêté préfectoral de 2006. Il s'avère que ces parcelles n'ont pas été entièrement reprises au plan de zonage du PLU communal approuvé en 2007.

Il y a lieu de mettre en concordance l'occupation réelle des sols et le zonage du PLU.

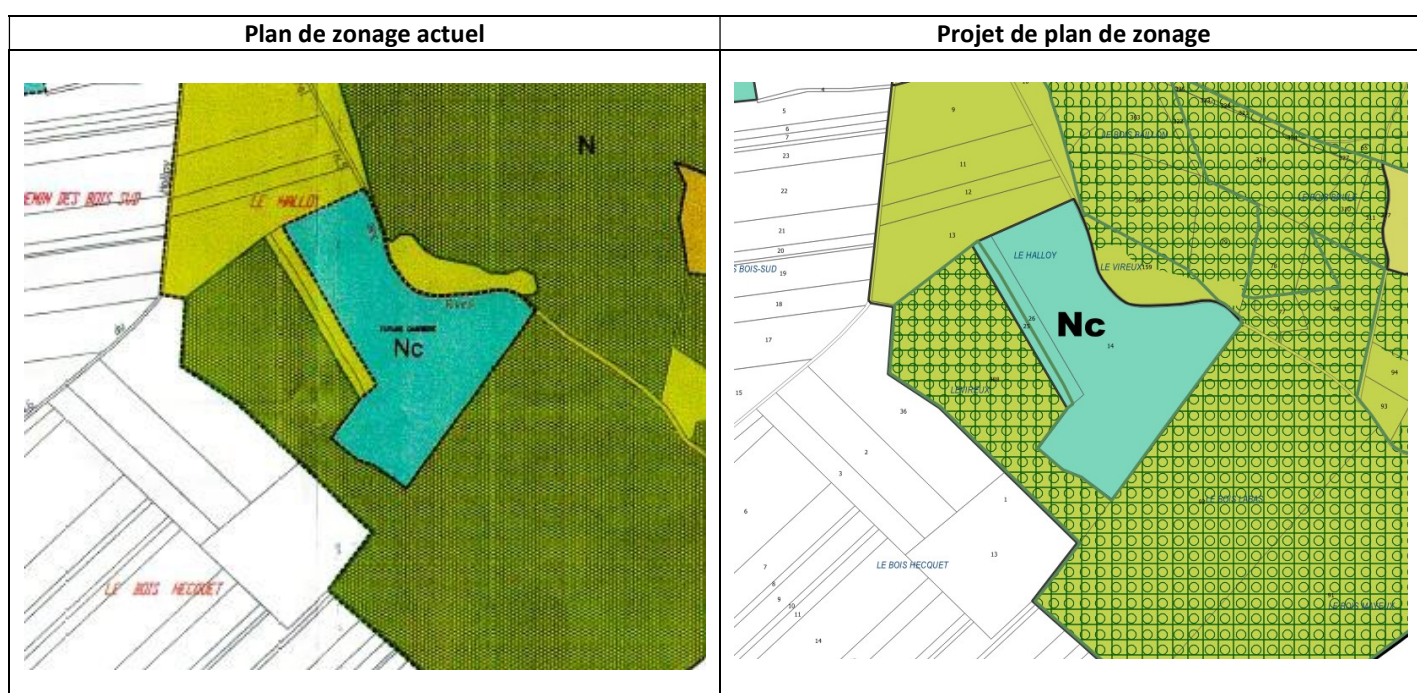
Les parcelles ne sont pas couvertes par un espace boisé classé comme constaté sur le plan ci-dessous :



L'arrêté préfectoral sera joint en annexe.

Il est proposé de modifier l'erreur matérielle de zonage.

En bleu, figure le périmètre des 3 parcelles soumises à autorisation préfectorale, on peut y voir que l'exploitation est déjà effective sur 2 parcelles.



De plus une enquête publique s'est déroulée du 20 décembre 2021 au 20 janvier 2022 et du 14 février au 15 mars 2022 portant sur la demande de renouvellement de l'autorisation d'exploiter une carrière de sables et de graviers par la S.A.R.L MATÉRIAUX SILICEUX de la SOMME. Cette enquête portait entre autres sur les parcelles concernées par la présente modification. L'arrêté préfectoral d'enquête publique sera joint en annexe.

IX. Aspect extérieur : clôtures

Le règlement actuel ne réglemente pas la hauteur ni les types de clôtures autorisées alors que celles-ci forment un tout avec la construction ainsi qu'avec la morphologie du village. Il n'est par exemple pas cohérent d'implanter des clôtures de 2 mètres de haut occultantes en façade sur voie dans un contexte urbain composé de muret bas. Il s'agit de trouver une harmonie.

Règlement actuel	Modification proposée
<p>ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEURS</p> <p>Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEURS</p> <p>Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme)</p> <p>Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement.</p> <p>Les murs existants en pierre blanche, briques ou silex seront de préférence conservés. En cas de travaux d'extension, de réfection ou démolition reconstruction, il est recommandé d'utiliser les mêmes matériaux.</p> <p>En façade avant :</p> <p>La hauteur des clôtures sur domaine public n'excèdera pas 1,60 mètres jusqu'au retrait de la façade avant, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants d'une hauteur supérieure à celle autorisée, une hauteur supérieure pourra être admise dans la limite de l'existant.</p> <p>La clôture sera constituée : de haies d'essences rustiques, doublés ou non d'un grillage et pourra comporter un muret d'une hauteur maximale de 1.00m. Les haies de résineux sont proscrites. Elles doivent être constituées de différentes essences locales qui favorisent la biodiversité.</p> <p>Le muret de soubassement sera maçonné et enduit. L'enduit sera identique à celui de la construction principale et sera réalisé sur les deux faces.</p> <p>En limites séparatives :</p> <p>Elles pourront atteindre 2 mètres de hauteur (mesuré à partir du niveau naturel du terrain). Par principe elles seront réalisées d'une haie composée d'essence locales, qui pourra être doublée d'un grillage.</p> <p>Les clôtures pleines seront l'exception et devront avoir un aspect fini naturel (type bois par exemple). Les clôtures pleines pourront s'étendre sur maximum 10 mètres.</p>

	<p>Les clôtures implantées sur des limites parcellaires correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité, • soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité. <p>Les portillons et portails :</p> <p>Ils doivent être constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la clôture ou du mur de clôture. Leur hauteur, limitée à 1,80 m, peut exceptionnellement être augmentée si le projet s'insère dans un mur ancien d'une hauteur supérieure, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.</p> <p>Les pilastres peuvent être un peu plus haut que le dispositif mis en place.</p>
--	---

X. Niveau bas

Une précision, en ce qui concerne du niveau bas des nouvelles constructions lorsque le terrain est en pente, doit être apportée.

Règlement actuel	Modification proposée
<p>ARTICLE U 06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les façades des constructions à usage d’habitation doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none">• Soit avec un recul de 5 mètres minimum et de 20 mètres maximum par rapport à la limite d’emprise des voies• Soit avec un recul identique à celui de l’une des deux constructions voisines existantes. <p>Des règles d’implantation différentes à la règle maximale pourront être admises en fonction de la topographie du terrain, de sa desserte et de l’environnement immédiat.</p>	<p>ARTICLE U 06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les façades des constructions à usage d’habitation doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none">• Soit avec un recul de 5 mètres minimum et de 20 mètres maximum par rapport à la limite d’emprise des voies• Soit avec un recul identique à celui de l’une des deux constructions voisines existantes. <p>Des règles d’implantation différentes à la règle maximale pourront être admises en fonction de la topographie du terrain, de sa desserte et de l’environnement immédiat.</p> <p>Le niveau bas du premier plancher de la construction devra se situer au-dessus du niveau de la voie ou des voies ou espace public en tenant lieu. En cas de voies en pente, la hauteur sera prise au milieu de la façade.</p> <p>En cas de terrain à l’angle de 2 voies, la voie à prendre en compte est la voie où se situe l’accès.</p> <p>Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera au minimum au niveau de la voirie.</p>

XI. Eaux Pluviales / eaux usées

In situ pour les constructions neuves

Règlement actuel	Modification proposée
<p>ARTICLE U 04 – Condition de desserte par les réseaux</p> <p>2 – Assainissement</p> <p>c) Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales de toiture dans le réseau collecteur quand il existe, ou par infiltration dans le terrain.</p> <p>A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.</p>	<p>ARTICLE U 04 – Condition de desserte par les réseaux</p> <p>2 – Assainissement</p> <p>c) Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales de toiture dans le réseau collecteur quand il existe, ou par infiltration dans le terrain.</p> <p>A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.</p> <p>Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, les eaux de vidanges des piscines après traitement, ...</p> <p>La gestion des eaux pluviales doit se faire comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">-Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.-A chaque fois que les conditions techniques le permettent, il est demandé d'évacuer les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés par épandage souterrain ou par un dispositif de stockage immédiat avec écoulement de faible débit dans le réseau après l'averse, s'il existe un réseau collecteur d'eaux pluviales.-Si les conditions techniques ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales à l'intérieur des propriétés, un rejet, soit au fil d'eau, soit au réseau public, doit être examiné.-Tout dispositif d'évacuation des eaux pluviales doit assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément à la réglementation en vigueur.

XII. Implantation des constructions vis-à-vis de la voie

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions situées sur la même propriété ont toutes une finalité « urbanistique ».

Le règles d'implantation des constructions sont l'une des composantes du règlement qui contribuent à modeler la forme urbaine. Elles doivent nécessairement être déterminées en fonction des caractéristiques territoriales en présence (secteur urbanisé dense, diffus, morphologie urbaine, réseau viaire, contexte paysager, ...) mais aussi des objectifs poursuivis (densification du tissu bâti en cohérence avec la morphologie urbaine, conforter l'intégration paysagère dans certains cas, souhait de retrait pour hiérarchiser l'aspect des rues,).

Les contraintes d'implantation des constructions vis-à-vis de la voirie et des autres emprises publiques impactent non seulement l'organisation du tissu urbain mais aussi son apparence telle qu'elle est perçue par les utilisateurs de l'espace public.

Des exigences d'alignement concourent à un ordonnancement régulier des façades souvent dans la continuité et le respect des implantations préexistantes. Elles favorisent aussi la densification de l'espace.

Une implantation en retrait permet un desserrement des constructions et une variation des fronts bâtis. Elle n'est pas nécessairement hostile à une intensification urbaine en présence d'autres variables d'ajustement de la morphologie urbaine, en particulier des contraintes de hauteur.

Le retrait permet également une hiérarchie dans l'aspect des rues, donc une différenciation des tissus en fonction de leur vocation. Il peut tout autant servir des intentions écologiques et/ ou esthétiques en imposant par exemple la plantation des espaces libérés de manière à compenser la minéralité de certaines rues.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut être prévue soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit en retrait de cette limite. Les prescriptions régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne font pas obstacle à ce que d'autres constructions soient édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle.

Il revient au règlement de préciser qu'elles ne s'imposent qu'aux constructions en premier rang, celles les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique.

Lorsque l'implantation est imposée « à l'alignement » (ou « au ras » de l'alignement), les constructions doivent être implantées en limite de la voie ou de l'emprise publique, l'objectif alors recherché étant de créer un front bâti continu. L'obligation d'alignement peut parfaitement être subordonnée à certaines circonstances de fait, par exemple, la présence d'un ordonnancement existant, d'une implantation dominante ou d'une continuité visuelle du bâti. Il est important que le règlement définisse ces notions pour éviter toute ambiguïté.

L'implantation à l'alignement peut aussi être conçue de façon facultative. Le choix est laissé au constructeur de positionner son projet à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Cette liberté sera plus ou moins encadrée en fonction de l'effet recherché. Elle est soit laissée à la libre appréciation du constructeur, soit fonction de la configuration du bâti existant ou des lieux. Dans ce second cas, un retrait minimal peut être fixé.

Contexte local :

Wailly Beaucamp s'est construit de manière linéaire (le long des voies) au fil du temps. Depuis l'approbation du PLU communal, des lotissements sont venus densifier le centre-bourg avec des opérations en grappe.

L'implantation des constructions n'est pas uniforme, hormis quelques constructions constituant en séquence urbaine continue.

L'objectif même des règles du PLU est de ne pas venir en rupture avec la composition existante. Par ailleurs, l'objectif communal est de conforter son tissu bâti.

Traduction :

Le PLU approuvé avait traduit cette spécificité en prévoyant l'implantation avec un retrait de 5 m, soit avec un recul identique aux constructions voisines.

ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (Voir Annexe ci-jointe)

Les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies,
- soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes.

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

Dans un second temps, une modification du document est venue modifier la règle en prévoyant une implantation avec un recul entre 5 et 20 m de la voie ou identique aux constructions voisines.

ANNEXE à la page 11

Article U06. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Suite à la procédure de modification simplifiée du PLU en date du 26 Février 2010 rendue exécutoire le 10 Août 2010, l'article U06 du règlement actuel de la zone U est rectifié en ce sens que les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- Soit avec un recul de 5 mètres minimum et de 20 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise des voies
- Soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes.

Suite à la procédure de modification simplifiée du PLU en date du 5 Décembre 2011 rendue exécutoire le 9 Mai 2012, l'article U06 du règlement actuel de la zone est modifié en ajoutant après la phrase « Soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes » la clause suivante : des règles d'implantation différentes à la règle maximale pourront être admises en fonction de la topographie du terrain, de sa desserte, et de l'environnement immédiat.

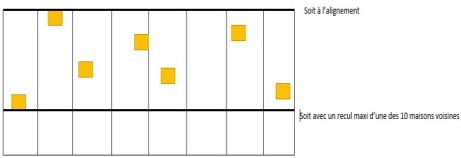
Problématique :

L'écriture de la règle n'est toujours pas efficiente et n'est pas conforme aux implantations existantes. En effet, comme précisé ci-dessus, les constructions peuvent être implantées aussi bien au niveau de la voie qu'avec une distance pouvant aller au-delà de 20m.

Par ailleurs, il existe des constructions en second rideau, qui avec l'écriture actuelle ne serait plus permises. Il en est de même pour les annexes qui ne peuvent être implantées au-delà de la bande de 20m.

Enfin, l'objectif du législateur mais aussi inscrit au sein du PADD est de conforter le centre-bourg.

Il est ainsi proposé de revoir l'écriture de la règle de manière à être plus conforme à la composition actuelle tout en permettant la densification du bâti au sein de la trame urbaine.

Règlement actuel	Modification proposée
<p>ARTICLE U 06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none">• Soit avec un recul de 5 mètres minimum et de 20 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise des voies• Soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes. <p>Des règles d'implantation différentes à la règle maximale pourront être admises en fonction de la topographie du terrain, de sa desserte et de l'environnement immédiat.</p>	<p>ARTICLE U 06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Par principe, toute construction nouvelle est librement implantée. Il devra toutefois être pris en compte le cadre bâti environnant immédiat afin d'assurer une insertion de manière harmonieuse.</p> <p>Cas de constructions en premier rang :</p> <p>Soit à l'Alignement et jusqu'au recul maxi d'une des constructions situées dans les 10 maisons voisines (raisonner en ilot)</p> <p><small>Implantation des maisons en premier rang :</small></p> 

XIII. Adaptation du règlement écrit

L'article U5 est actualisé au regard de la loi ALUR, les dispositions de cet article sont effectivement caduques et nécessitent d'être supprimées. Il s'agit d'une correction de forme du règlement.

Règlement actuel	Modification proposée
<p>ARTICLE U 05 – Superficie minimale des terrains constructibles</p> <p>Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.</p> <p>Dans les zones d'assainissement non collectif, pour être constructible, une parcelle doit avoir une superficie minimale de 700 m².</p> <p>En cas de division de parcelle, la superficie des parcelles ne peut être inférieure à 1000 m².</p>	<p>ARTICLE U 05 – Superficie minimale des terrains constructibles</p> <p>Supprimé depuis la loi ALUR</p>