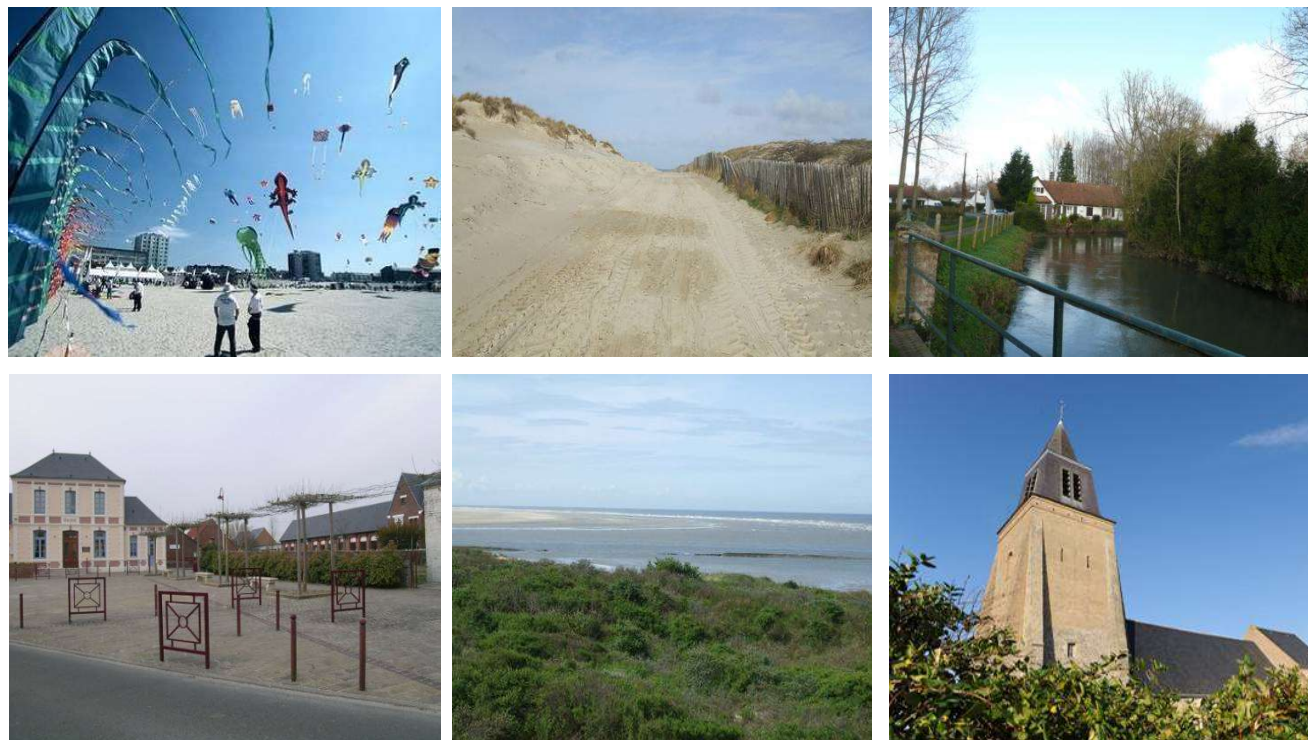


Modification du PLUi Sud Opalien



Présentation des modifications proposées

Sommaire

- 1) Modifications relatives aux règles favorisant la densification
- 2) Modifications relatives aux emplacements réservés
- 3) Modifications relatives au plan de zonage
- 4) Adaptations relatives aux règles d'aspect
- 5) Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 6) Prise en compte des risques
- 7) Précisions quant à l'application de la loi Littoral en zone naturelle
- 8) Amélioration de la lecture du document

PARTIE 1

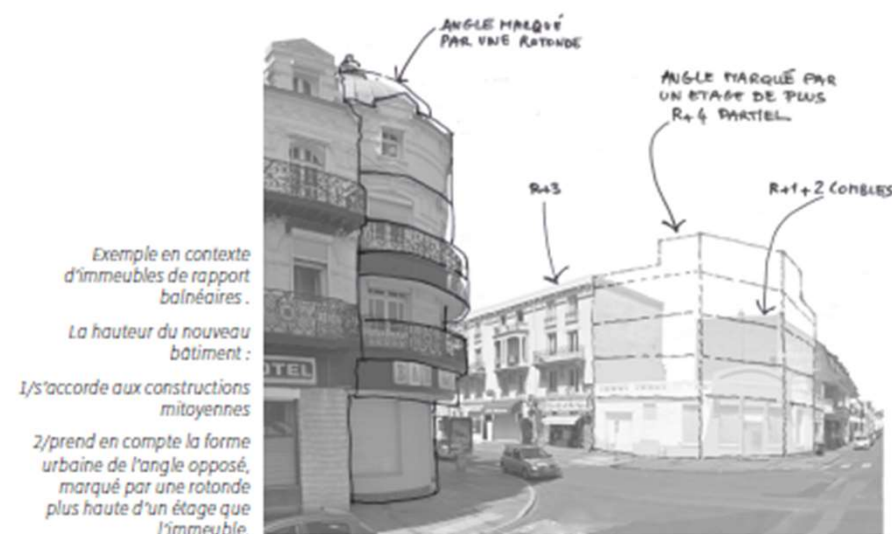
Modifications relatives aux règles favorisant la densification

Proposition de définition

Il est entendu par séquence urbaine, **les bâtiments avoisinants**, en **vis-à-vis** (exemple encadrement d'une entrée de boulevard avec des bâtiments de part et d'autre d'une hauteur semblable qui lui confirme une identité), voire sur une **seconde voirie** (notion d'îlot).

La hauteur des bâtiments en zone mixte ne peut s'apprécier qu'à une échelle plus ou moins large (îlot) selon la composition dudit secteur. **La règle est davantage qualitative que quantitative.**

exemples d'application de la règle de hauteur



HAUTEUR : Apport d'une précision pour les constructions de premier rang (UA à UB)

— Règlement écrit —

Précision proposée :

Principe : Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées, il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs des constructions. Toutefois, **pour les seules constructions principales situées en front à rue, les règles ci-après s'appliquent. Les bâtiments de type extension ou dépendance des bâtiments principaux situés à l'arrière ne doivent pas être plus haute que les bâtiments situés en front à rue.**

Principe : Pour préserver la continuité ou diversité du **front bâti**, la hauteur des projets est définie en respect de la **séquence urbaine** dans laquelle ils s'inscrivent

Séquence homogène



Respect strict des hauteurs en présence

Séquence mixte



Variation possible, souhaitée

HAUTEUR : Extension de la règle de densification verticale aux nouvelles constructions (zone mixte)

— Règlement écrit —



Ambitions du PLUi

Réduction de la consommation d'espaces agricoles grâce au renouvellement urbain et à la **densification**

Préservation des milieux naturels et les **paysages** en accentuant l'accueil du développement au sein du tripôle

Comblement des espaces interstitiels pour les villages



Traduction réglementaire

Densification verticale de la trame urbaine via l'autorisation des surélévations d'un niveau sur le **bâti existant**

Choix d'appliquer la règle aux **secteurs les plus denses** à savoir UA, UB et UC



Modification proposée

Surélévation d'un niveau pour les nouvelles constructions dans les séquences urbaines homogènes (conditionnée par l'intégration dans le tissu bâti de la séquence)

+ : Cohérence, Densification

Cas particulier pour la hauteur des garages : il est proposé de permettre une hauteur plus basse que celles présentes dans la séquence urbaine (sous condition de bonne intégration)



Constat : Les secteurs de renouvellement urbain ne peuvent pas être soumis aux mêmes règles de hauteur que les autres secteurs car ils ne s'inscrivent pas dans des séquences urbaines (quartiers ou îlots détruits, compartiments non construits)

Traduction réglementaire : Les secteurs de renouvellement urbain ont été identifiés au plan de zonage (indice r) et accompagnés de règles de hauteur spécifique dans le règlement

En secteur Udr / UAr : il est imposé une hauteur minimale de deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+2) et maximale de quatre niveaux sur rez-de-chaussée (R+4), pour les immeubles collectifs.

Problème rencontré : La règle de hauteur dédiée aux secteurs de renouvellement urbain ne s'appliquant qu'aux secteurs indicés r, il conviendra de faire des modifications du plan de zonage dès qu'un projet de mutation sera envisagé



Modification proposée (UA à UD)

Modification du règlement écrit pour que
l'exception de hauteurs ne soit plus liée à l'indice r
Suppression de l'indice r sur les plans de zonage

Exception pour les communes du tripôle :

Une hauteur supérieure à celle mentionnée ci-dessus est autorisée pour les immeubles collectifs de tout type de destination (mixte ou non), la hauteur ne pouvant toutefois pas excéder le R+4.

Une modulation des volumes peut être demandée afin de préserver la diversité de hauteur (jeu de volumes) constitutive de la composition urbaine communale, et pour rechercher l'intégration du projet dans la séquence urbaine.

IMPLANTATION : Constructions de second rideau dans les zones urbaines (UA à UD)

— Règlement écrit —

Contexte : Afin de densifier les secteurs urbanisés, des exceptions aux règles portant sur l'implantation par rapport à la voie, aux limites séparatives et de fond de parcelles ont été définies pour les constructions de second rang

Problème rencontré : La règle actuelle permet de construire des immeubles en respectant une marge de retrait très restreinte vis-à-vis des limites séparatives, ce qui peut causer des nuisances pour les constructions voisines.

Nota : une modification a également été effectuée concernant l'implantation des annexes par rapport à la voie, ces dernières n'étant pas réglementées de la même façon que les extensions

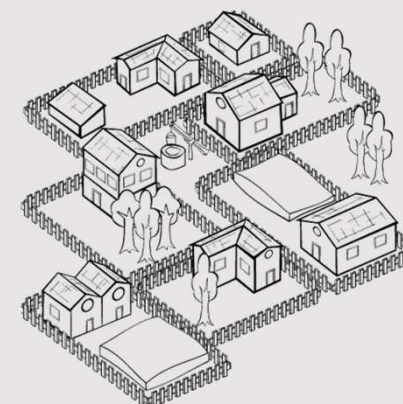
Modifications proposées

Concernant l'implantation par rapport à la voie : insérer une dérogation au respect des règles d'implantation au niveau des zones UA à UD pour les constructions de second rang

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives :

Zones UA et UB : Respect des règles des séquences urbaines mixtes (implantation en limite séparative ou retrait de 3 m)

Zones UC et UD : Exception permettant de s'implanter sur les limites ou à 3 m au-delà de la bande de 20 m



IMPLANTATION : Principe de retrait pour les constructions situées à l'angle de deux voies

— Règlement écrit —

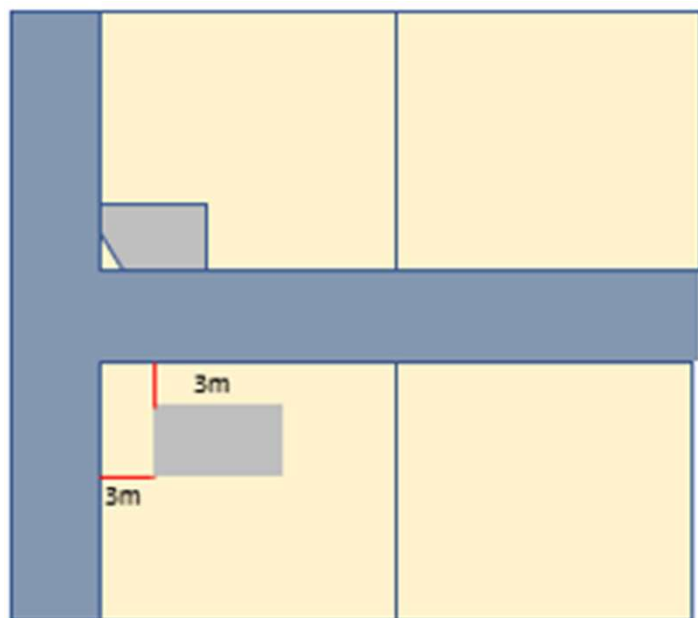


Illustration simplifiée d'implantation des constructions à l'angle de 2 voies

Constat : Les constructions situées à l'angle de deux voies présentent des enjeux spécifiques en termes de visibilité et de sécurité. Il convient donc de leur attribuer des règles d'implantation distinctes

Deux propositions d'implantation :

- Soit la construction s'implante **sur les limites séparatives** à condition de ne pas gêner la visibilité **en cassant l'angle**
- Soit la construction s'implante avec un **retrait de 3 mètres par rapport aux deux voies**

Nota : des changements de mise en page et de vocabulaire accompagnent cette modification (distinction entre principe et exception ; emploi du terme séquence urbaine)

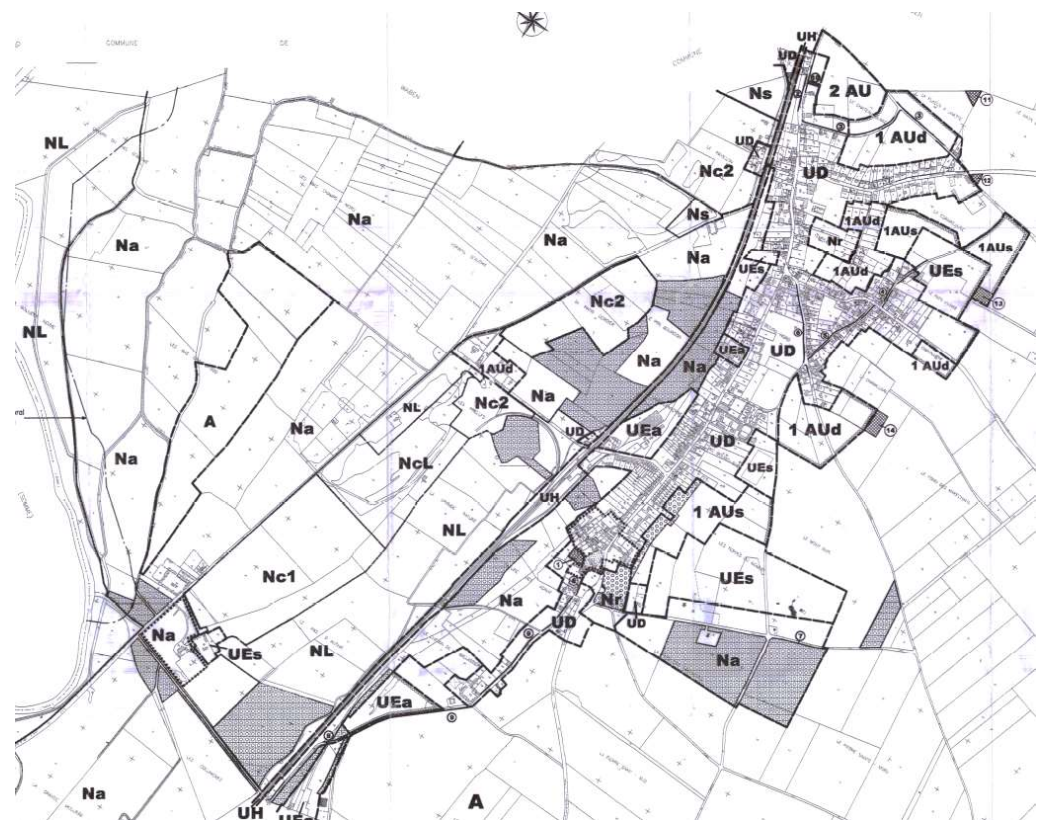
PARTIE 2

Modifications relatives aux emplacements réservés

— Règlement graphique —

Ces quatre emplacements issus de l'ancien PLU de Conchil-le-Temple participent à la bonne organisation et à l'aménagement du territoire de la commune en matière de **circulation**, d'**accessibilité** et de **sécurité routière**. Oubliés lors de l'élaboration du PLUi, ils sont désormais repris dans le document.

ER 67 (ex n°2)	Elargissement de la voirie rue du Château Blanc, au bénéfice de la commune	Emprise : 512 m ²
ER 68 (ex n°3)	Elargissement de la voirie rue Fier du Ciel, au bénéfice de la commune	Emprise : 965 m ²
ER 69 (ex n°6)	Elargissement de la voirie rue de Tigny, au bénéfice de la commune	Emprise : 443 m ²
ER 70 (ex n°9)	Elargissement de la voirie rue de l'Authie, au bénéfice de la commune	Emprise : 2 272 m ²



Extrait ancien plan de zonage du PLU communal

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS : Création d'un nouvel ER, Conchil-le-Temple

— Règlement graphique —



Localisation : Rue des Ecoles

Objectif : Sécuriser les déplacements piétons sur le secteur en implantant un trottoir d'une largeur de 1,8 m sur le linéaire de la zone 1AU suite à un élargissement de la voirie.

ER 71	Emprise : 400 m²	Elargissement de la rue des Ecoles pour mise à 8 m et création d'un trottoir pour sécurisation des piétons, largeur 1,80 m
-------	---------------------------------------	--

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS : Création d'un nouvel ER, Conchil-le-Temple

— Règlement graphique —



Localisation : Rue de la Mairie, Rue de la Gare

Objectif : Mailler la commune de Conchil-le-Temple d'espaces dédiés aux liaisons douces

ER 72	Emprise : 2 408 m²	Création et renforcement du maillage doux pour assurer la jonction entre la rue de la Mairie et la rue de la Gare, largeur 4 m
-------	---	--

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS : Extension d'un ER existant, Rang-du-Fliers

— Règlement graphique —



Localisation : Route de Berck / Rue de la Rosière

Objectif : Dans l'optique de réaliser des équipements d'utilité publique, la commune souhaiterait créer un nouvel emplacement réservé sur les parcelles entourant la parcelle AV 368 afin de désenclaver cette dernière via la création de voies d'accès et d'un parc de stationnement

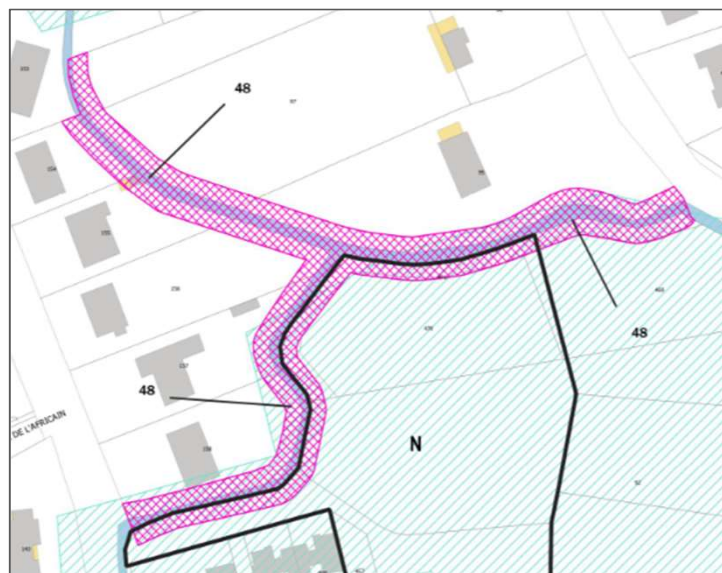
ER 54	Superficie : 4 841 m ²	Voies d'accès et parc de stationnement.
-------	--------------------------------------	---

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS : Modification et suppression d'ER, Rang-du-Fliers

— Règlement graphique —

Il est proposé de **supprimer 8 des 11 emplacements réservés dédiés aux chemins pour le curage des fossés**, ces derniers ne répondant plus aux besoins actuels de la commune de Rang-du-Fliers.

Les 3 ER restants sont quant à eux modifiés pour qu'ils présentent une **largeur de 4 m** de part et d'autre des berges pour permettre aux engins nécessaires à **l'entretien des fossés** de s'y déplacer et de manœuvrer.



Exemple : Emplacement réservé 48 (Avant/Après)

Nota : des changements supplémentaires ont été apportés à l'ER 48

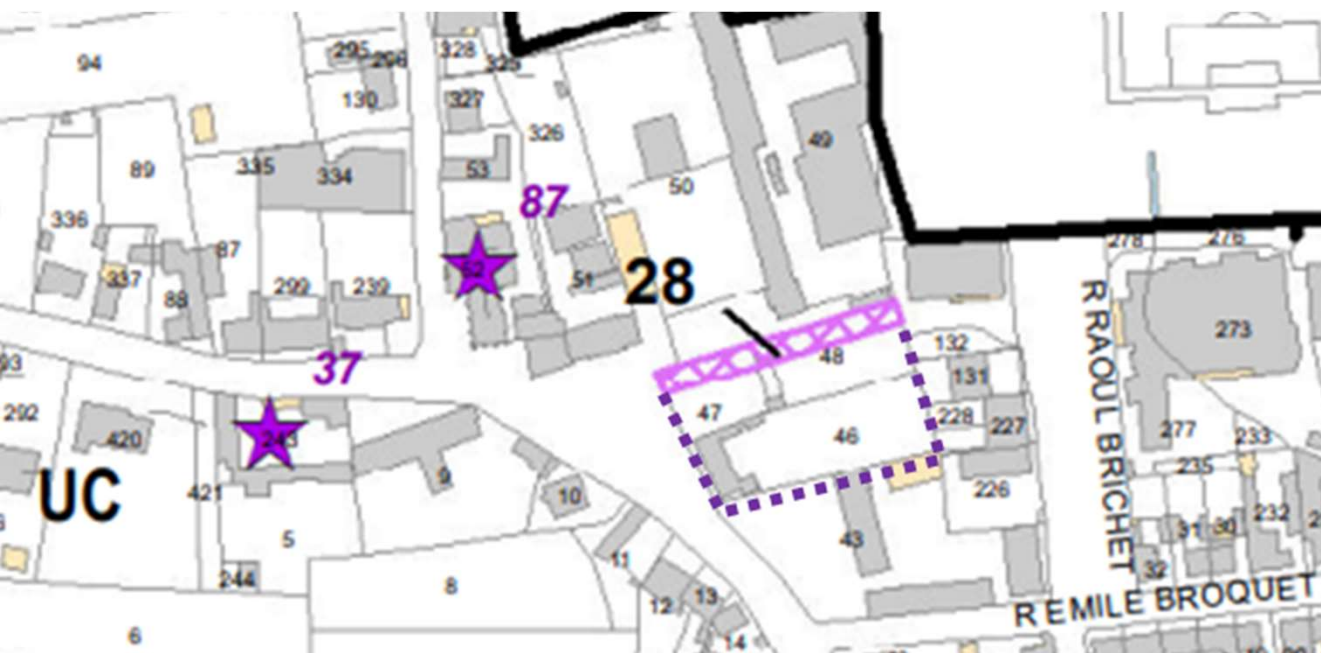
→ Ajout d'un tronçon d'ER en zone N (oubli présent sur le règlement graphique actuel)

→ Retrait des portions de l'ER au niveau des parcelles AH 153 et AH 429

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS : Modifications d'ER, Rang-du-Fliers

— Règlement graphique —

Il est proposé d'étendre l'emprise de l'emplacement réservé n°28 à l'intégralité des parcelles AK 47 et AK 48 ainsi qu'à la parcelle AK 46 afin de permettre à la commune de créer un **espace public support de liaisons douces** dit « **cœur de vie** » entre les écoles du secteur. L'emprise de l'ER atteindrait ainsi 2 467 m².

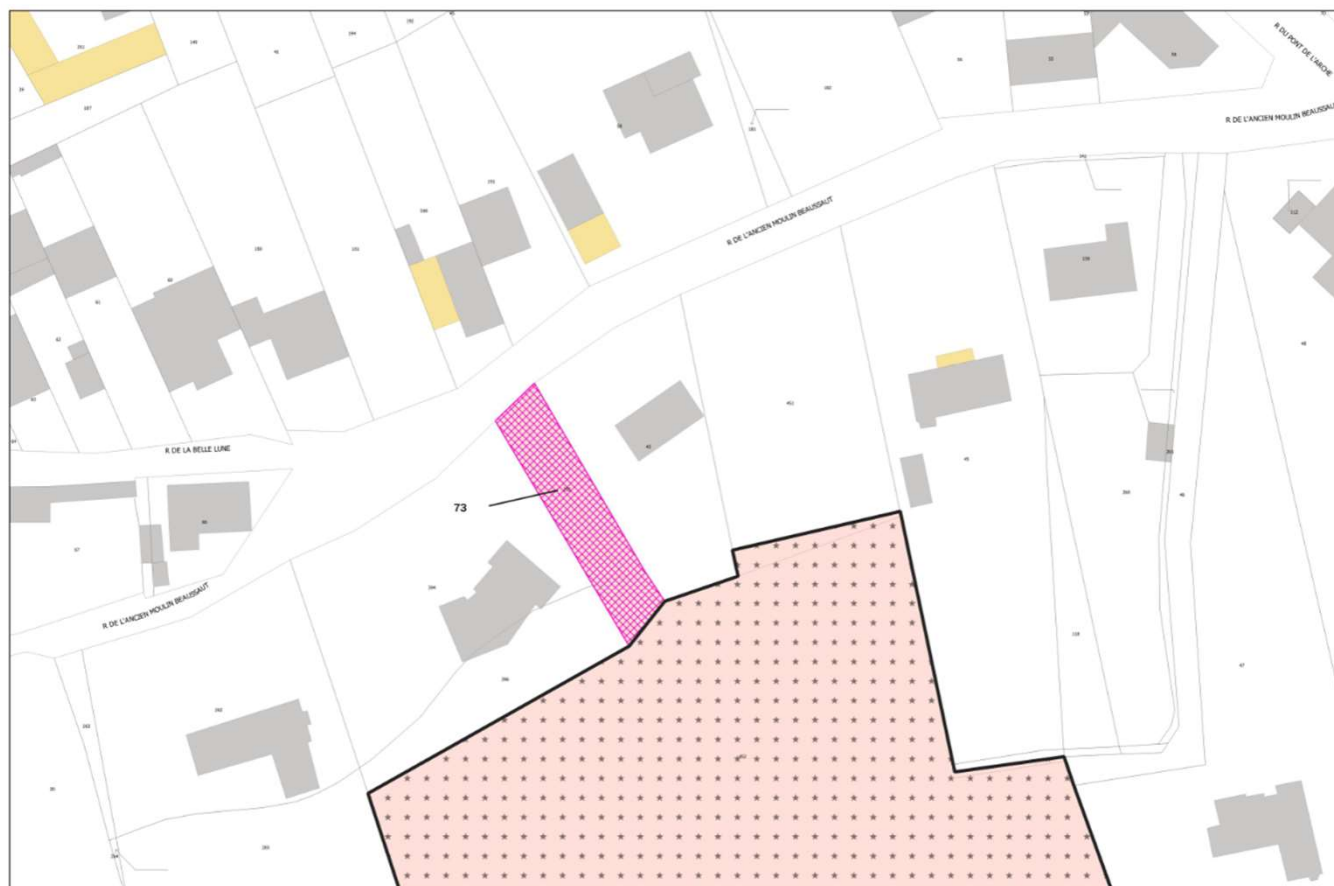


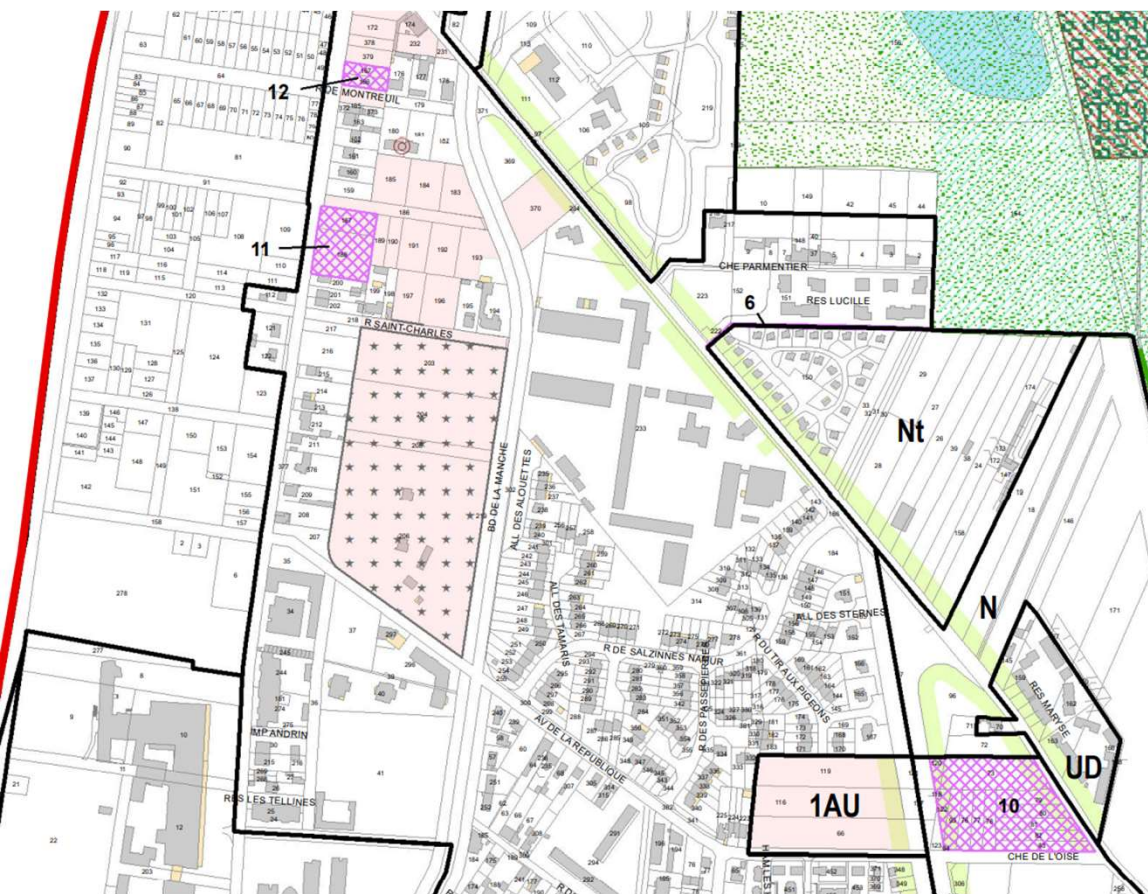
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS : Création d'un ER, Berck-sur-Mer

— Règlement graphique —

Localisation : Rue de l'ancien Moulin Beaussaut

Objectif : Dans le cadre de la modification d'une OAP visant à prévoir un second accès rue du Moulin Beaussaut à un secteur situé en zone 1AU, il est envisagé de créer un emplacement réservé sur la parcelle AW395 et AW43 d'une largeur de 8m.





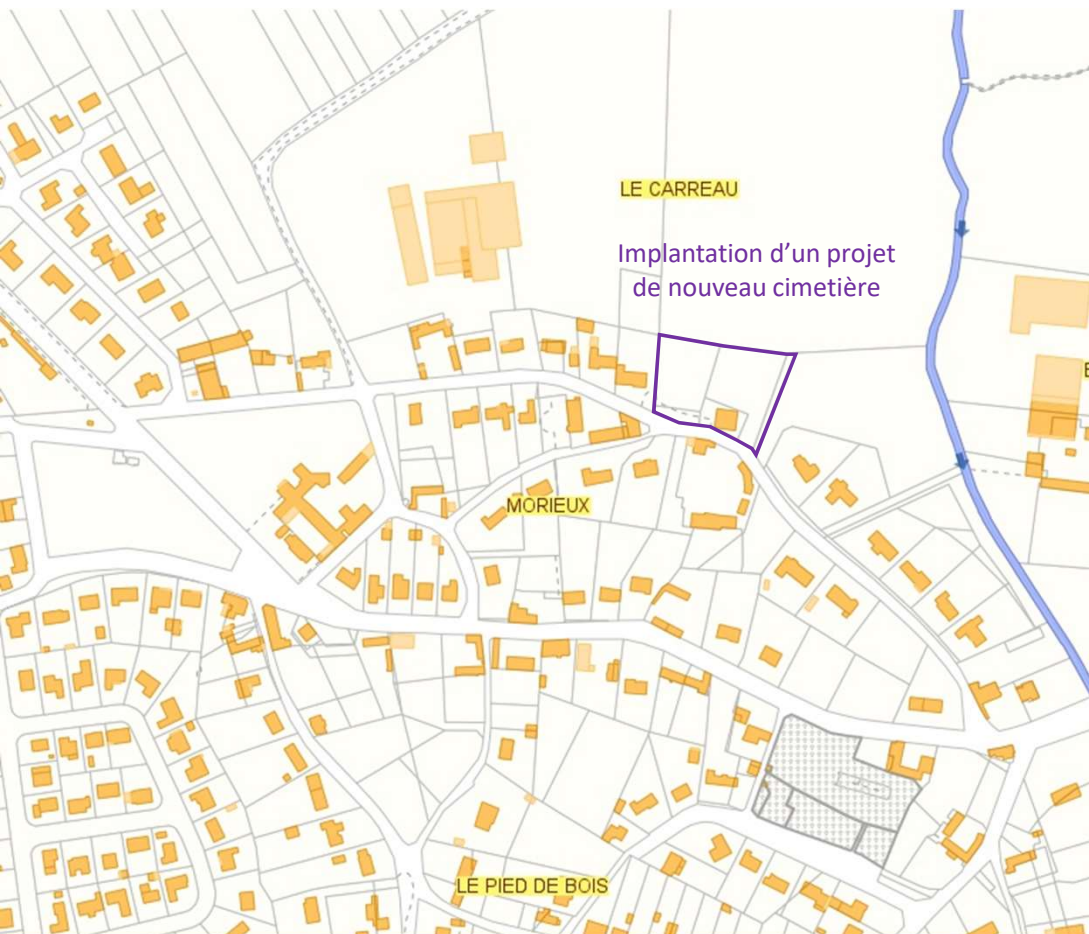
N°	m²	Objet
10	9 148	Aire de stationnement pour camping-cars
11	3 021	Stationnement et/ou installations techniques liées au réseau de chaleur
12	792	Stationnement et/ou installations techniques liées au réseau de chaleur

ER 10 : Suppression de l'emplacement réservé et passage du secteur d'une zone UT à une zone UD (en cohérence avec le contexte environnant)

ER 11 et 12 : Correction d'une erreur matérielle via l'ajout d'un « ou » dans l'objet des emplacements.

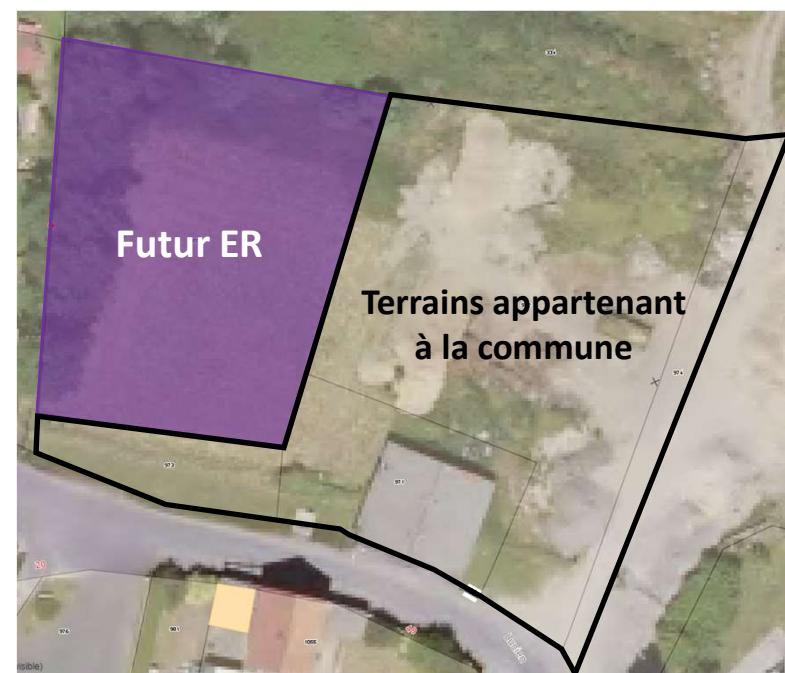
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS : Création d'un ER, Groffliers

— Règlement graphique —



Localisation : Rue Lucien Garbe à proximité du lieu de stockage de matériaux

Objectif : Réaliser une extension de cimetière



PARTIE 3

Modifications relatives au plan de zonage

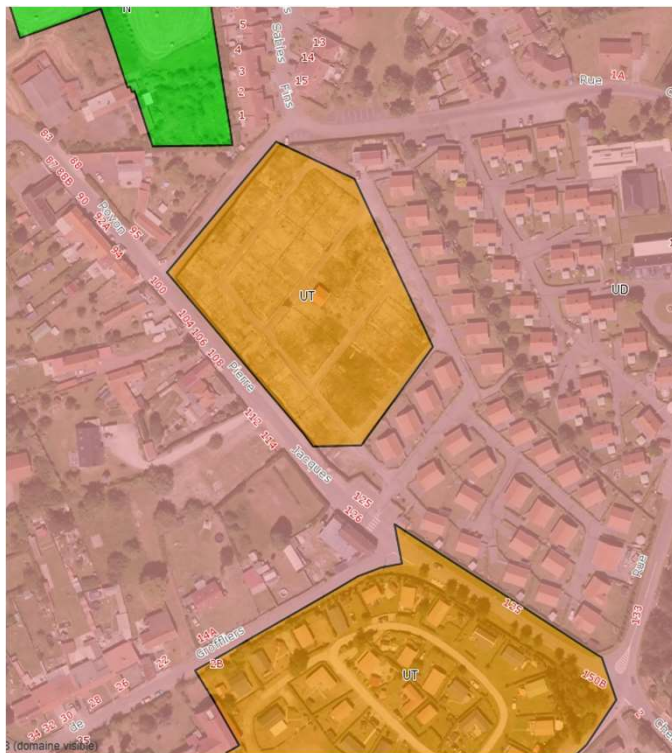
ZONAGE : Adaptation au niveau du Manoir Fleuri, Groffliers

— Règlement graphique —

Zonage actuel



Zonage après modification



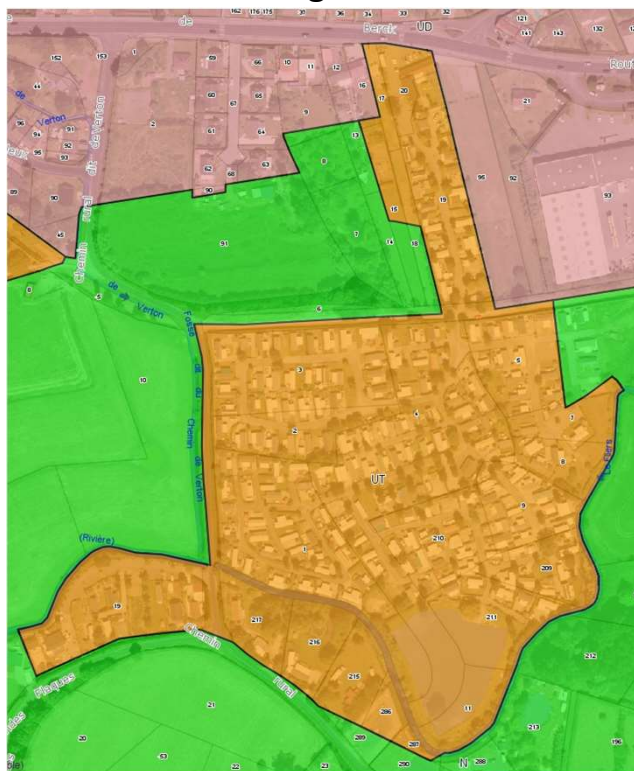
Passage de deux portions de la parcelle A 740 en zone UT afin d'englober les espaces non bâtis limitrophes

ZONAGE : Adaptation au Camping de la Gaieté, Rang-du-Fliers

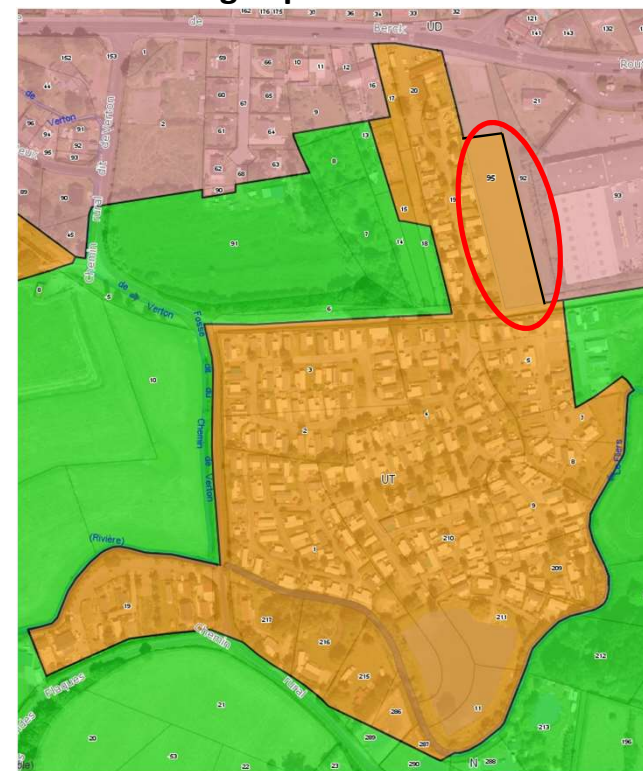
— Règlement graphique —



Zonage actuel



Zonage après modification



Passage d'une portion des parcelles AR 95 et AR 45 en zone UT (2 550 m²) afin de permettre l'extension du camping de la Gaieté sans pour autant qu'il soit visible depuis la route de Berck

PARTIE 4

Modifications relatives aux règles d'aspect

ASPECT EXTÉRIEUR : Modifications diverses

— Règlement écrit —



Constat : Le règlement écrit n'autorise le bois que sur des parties de bâtiment. Or il existe des chalets entièrement en bois sur le territoire.

Proposition : Accepter le bois sur l'intégralité des constructions principales, annexes et extensions afin de mettre le règlement en cohérence avec l'existant



Constat : La règle actuelle dispose que les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile naturelle de terre cuite de teinte mate dans la gamme des rouges, de l'ardoise ou du zinc

Proposition : Assouplir les règles régissant l'aspect des toitures en cohérence avec la diversité des architectures et aspects présente sur le territoire.

→ Autorisation des tuiles noires et ajout d'une exception quant aux toits-terrasses (pas le même type de couverture que les toitures en pente)



Proposition : Ajouter les abris de jardin et les serres aux dérogations possibles en termes d'aspect extérieur pour les zones UA à UC (en sus des vérandas, verrières, pergolas, car ports, extensions en bois qui ne sont pas concernés par les dispositions)



Règle actuelle

Liste des formes pouvant être prises par les clôtures sur le territoire (haies vives végétales, doublées ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, avec ou sans mur bahut par exemple)



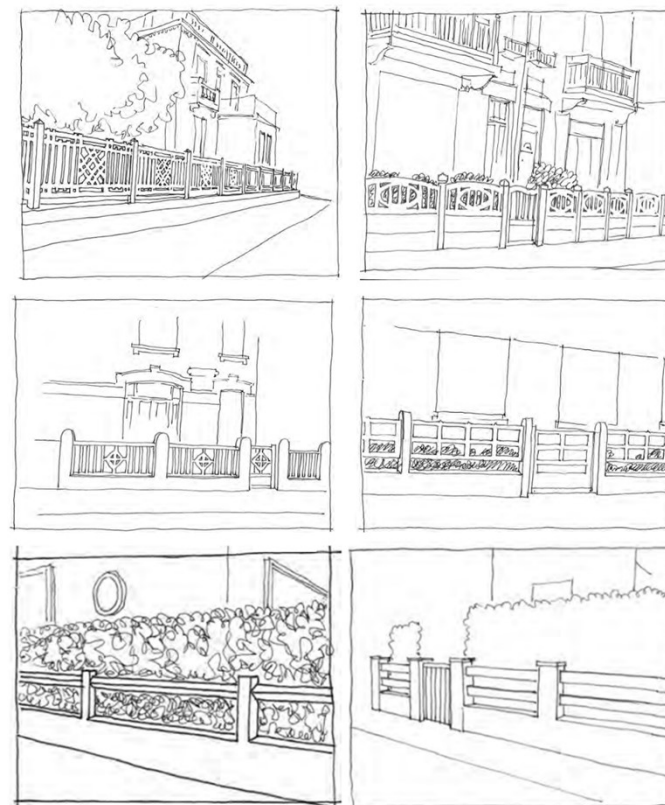
Problème rencontré

Liste non exhaustive : la diversité des formes prises par le bâti et les clôtures sur le territoire est telle qu'il est impossible d'imposer une règle trop stricte pour régir l'aspect extérieur des clôtures.



Modification proposée

Suppression de la liste et remplacement de certaines illustrations ; mise en place de règles plus souples et qualitatives fondées sur les notions d'intégration et d'harmonie des constructions au sein de leur séquence urbaine



PARTIE 5

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification de l'OAP Avenue de Verdun / Impasse Tatave, Berck-sur-Mer

— OAP —

Objectif : Prévoir un accès à des terrains qui pourraient être enclavés en cas d'édification d'une construction en front à rue.

Ajustement du périmètre de l'OAP via la modification de l'accès permettant de desservir l'îlot

Les principes d'aménagement et la densité moyenne du site restent inchangés. Une actualisation des tableaux de répartition de logement et de mixité ainsi qu'une modification des plans de zonage sont réalisées en raison de la réduction minimale du périmètre OAP.

Plan actuel



Schéma opposable

Plan après modification



Modification de l'OAP du Champ Gretz

Objectifs de la modification envisagée :



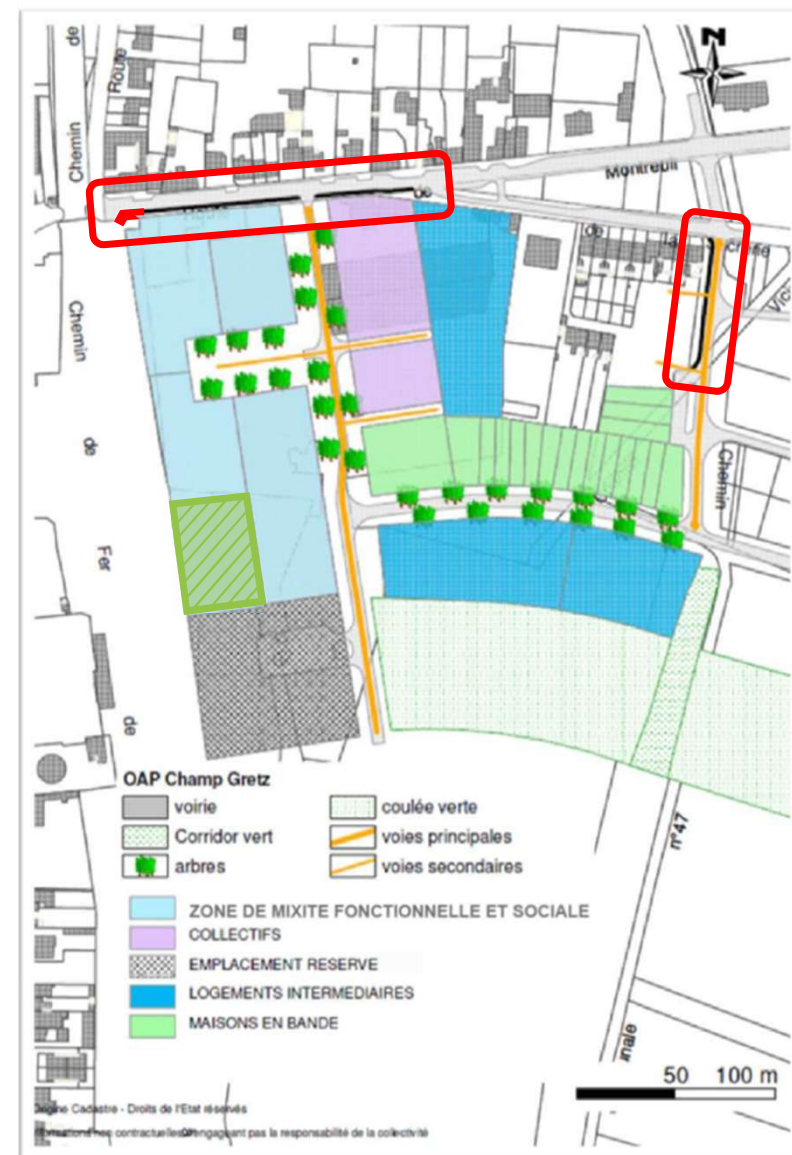
Ajout de l'emplacement réservé 56 absent de l'OAP et correspondant à un projet communautaire (stockage de déchets verts)



Ajout d'une légende pour le linéaire noir précisant les emplacements où les entrées et sorties sont interdites sur le secteur



Retrait d'une portion de linéaire indiquant l'interdiction des entrées et sorties en raison de l'utilisation de cette portion par la SNCF comme bande d'accès



Création d'une OAP centre-bourg, Rang-du-Fliers

— OAP —

Secteur concerné :

Pôle administratif

→ Permettre une réorganisation urbaine et fonctionnelle du quartier

→ Implanter de nouveaux logements à proximité des équipements et du centre

→ Créer un espace vert public praticable

LEGENDE

-  Bâtiment existant à réinvestir par les services techniques
-  Regroupement des espaces et matériels des services techniques
-  Voie réservée aux services techniques
-  Zone urbaine mixte (logements, commerces, services) créée par renouvellement urbain
-  Principe d'alignement bâti
-  Pôle d'équipements existant
-  Equipement existant
-  Zone réservée à des espaces et équipements publics créés par renouvellement urbain
-  Principe de liaisons douces à créer

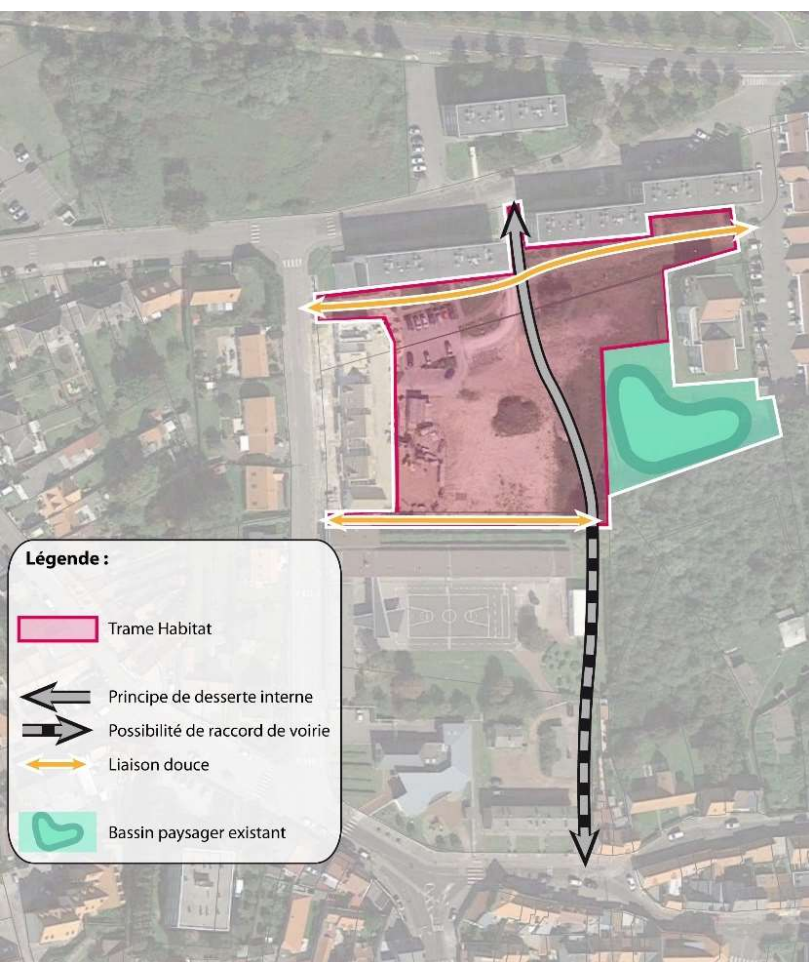


Modification de l'OAP du Site économique de la Vigogne

Secteur concerné : Site économique de la Vigogne

Modification envisagée : Retirer l'accès ainsi que la voirie situés au sud du secteur afin de ne pas imposer de bouclage.





Secteur concerné : Plaine de l'Eglise

Objectifs :

Densification du tissu urbain sur ce site dont le potentiel foncier est à optimiser (zone résidentielle, 100% de logements locatifs sociaux)

Aménagement d'un parcours pour les modes doux

Création d'une voie d'accès

Secteur concerné : Dune Oasi

Objectifs :

Adaptation de la programmation logement en cohérence avec la localisation du site. Passage en programmation résidentielle.



OAP BERCK

Site 3.
Dune Oasi

Situation projetée
Plan Masse

Superficie 2.09 ha
Echelle 1/1000

17 logements soit 8 logements/ha



L'emplacement réservé situé rue des Ecoles, ajouté dans le cadre de la procédure en vue d'élargir la voirie et sécuriser les déplacements piétons, se situe au sud d'une OAP existante.

Une phrase mentionnant cet emplacement a donc été ajoutée au sein de l'OAP :

« Il est souhaité la sécurisation de la circulation piétonne sur la rue des Ecoles, un emplacement réservé traduit cette ambition pour l'élargissement de la voirie et la réalisation d'un trottoir »



PARTIE 6

Prise en compte des risques

RISQUES : Adaptation des règles concernant les zones humides

— Règlement écrit —

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées : interdiction des caves et sous-sols, autorisation des exhaussements et affouillements uniquement s'ils sont strictement nécessaires

Emprise au sol et hauteur : emprise au sol de 30% maximum, réhausse du niveau de plancher d'au moins 20 cm par rapport au niveau de la voie (ou équivalent)

Implantation des constructions par rapport aux zones humides : retrait des zones humides ou zones présentant le moins d'enjeux (dans la mesure du possible)

Clôtures : interdiction des clôtures pleines et murs bahuts, obligation de planter des haies végétatives en limites séparatives, obligation d'avoir une perméabilité suffisante des clôtures pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales

Coefficient de biotope : respect d'un coefficient de biotope de 0,7 minimum

Constat : Le règlement écrit ne définit pas de hauteur du niveau bas de la construction vis-à-vis de la voie déterminée, ce qui peut poser problème en cas d'inondation et au vu des zones humides présentes sur le territoire.

Proposition : Ajouter une règle définissant le niveau bas attendu des constructions

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. Les effets de butte sont interdits. L'accès doit en outre être adapté aux déplacements des personnes à mobilité réduite pour les constructions ayant l'obligation de réaliser une rampe d'accès, afin de tenir compte de la dénivellation du site, conformément à la législation et aux normes en vigueur.

PARTIE 7

Précisions quant à l'application de la loi Littoral en zone naturelle

Précision des constructions autorisées dans les espaces proches du rivage

— Règlement écrit —



Problème rencontré

Les articles ne définissent pas clairement ce qui est autorisé dans les espaces proches du rivage, les espaces naturels remarquables ni sur le reste des communes littorales, en dehors de la bande des 100 mètres. Cela oblige les instructeurs à motiver leurs arrêtés en reprenant les dispositions inscrites au sein du rapport de présentation



Modification proposée

Clarification des constructions autorisées et interdites dans la bande littorale de 100 m, les espaces proches du rivage, les espaces naturels remarquables et le reste des communes littorales

Nota : des changements de mise en page accompagnent cette modification (remise en cohérence du chapitre de la zone N via la déclinaison « En tous secteurs » / « Les sous-secteurs de la zone N » dans les articles 5 et 6)

PARTIE 8

Amélioration de la lecture du document

Actualisation des sous-destinations : Mise en conformité avec le décret n°2020-78 du 31/01/2020, modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme (division de la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » en 2 catégories)

Corrections de non-conformités entre éléments de légende et figurés présents sur les cartes de zonage : Identification d'inadéquations entre les figurés représentés sur les plans de zonage et leur représentation en légende sur plusieurs éléments cartographiés et corrections de ces erreurs matérielles

Modification et amélioration de la lisibilité de certaines trames et figurés : Choix de nouvelles trames rendu nécessaire par un changement de logiciel de géomatique, Choix réalisés notamment au regard des juxtapositions de trames liées aux nombreuses protections environnementales présentes sur le territoire