Vu, pour être annexé à la
Délibération n°2017-167 du 29 juin 2017
Le Président de la CA2BM,

Bruno COUSEIN.

SOURCE DE LUMIERES
LE TOUQUET PARIS-PLAGE

Commune du Touquet-Paris-Plage

REÇU LE
- 6 JUIL. 2017
SOUS-PRÉFECTURE

Plan Local d'Urbanisme

1 / Rapport de présentation

1.4 / Justifications

Dossier arrêté en Conseil municipal le :	Mise à l'Enquête publique :	Dossier approuvé en Conseil de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois le :
12 décembre 2016	**Du 14 avril au 15 mai 2017.**	29 JUIN 2017



SOMMAIRE

SOMMAIRE **3**

1 Compatibilité du PLU dans la hiérarchie des normes **4**
1.1 L'évolution législative 4
1.2 Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme 4
1.2.1 L'Article L. 110 4
1.2.2 L'Article L. 121-1 5
1.2.3 L'Article 123-1 7
1.3 La compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux 8
1.3.1 Le SCoT du Pays Rural et Maritime du Montreuillois 8
1.3.2 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique 15
1.3.3 Le Schéma Régional Climat Air Energie 17
1.3.4 Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux 18
1.3.5 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux 22
1.3.6 Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 28
1.3.7 Schéma Directeur Départemental de la Mobilité 32
1.4 Le respect des règlementations particulières 33
1.4.1 La Loi Littoral **Erreur ! Signet non défini.**
1.4.2 La loi paysage 56
1.4.3 La loi relative à la lutte contre le bruit 57
1.4.4 Le plan de prévention des risques littoraux 57
1.5 La compatibilité de l'AVAP du Touquet Paris Plage avec le PLU 57

2 Présentation et justification des zones et des dispositions réglementaires **59**
2.1 La division du territoire en zones urbaines et naturelles 59
2.1.1 Les principes du nouveau document graphique réglementaire 59
2.1.2 Les différentes zones du document graphique 59
2.1.3 L'évolution des surfaces 62
2.2 Les dispositions réglementaires de mise en œuvre du PADD 63
2.3 Les Orientations d'aménagement et de programmation 68
2.3.1 Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation 68
2.3.2 Choix des secteurs d'OAP et justification 69

1 Compatibilité du PLU dans la hiérarchie des normes

La définition du projet urbain de la ville du Touquet Paris-Plage s'inscrit au sein d'un contexte territorial de projet, marqué par une évolution législative importante et la présence de nombreux documents supra-communaux et normes définissant des orientations pour le territoire. Le projet porté par la ville doit donc être compatible avec ces documents.

1.1 L'ÉVOLUTION LÉGISLATIVE

Le précédent document d'urbanisme du Touquet Paris-Plage étant un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1990, sa révision et transformation en Plan Local d'Urbanisme était nécessaire, afin de pouvoir l'actualiser au regard des Lois SRU, Grenelle II et ALUR, adoptées respectivement le 13 décembre 2000, le 12 juillet 2010 et le 24 mars 2014. Ces lois ont en effet imposé la prise en compte de nouveaux enjeux dans les documents d'urbanisme.

La loi Grenelle II fait référence à des notions de performances énergétiques, réduction des émissions de gaz à effet de serre, préservation de la biodiversité ou encore de limitation de la consommation d'espace agricole devant être intégrées dans les règlements des PLU. Elle améliore également la prise en compte par les PLU des questions de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites et des paysages, à travers la mise en valeur de la trame verte et bleue.

La loi Alur vise quant à elle à produire des villes et logements moins énergivores répondant aux besoins, en limitant l'étalement urbain par la densification urbaine des quartiers pavillonnaires et en stoppant l'artificialisation des derniers milieux naturels et agricoles périurbains. Elle renforce en effet les obligations des PLU en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles, en prévoyant notamment l'intégration d'une analyse des capacités de densification des tissus urbains dans le diagnostic. Elle préconise également la réalisation d'un inventaire des capacités de stationnement, devant notamment intégrer la question des cycles, afin d'assurer la cohérence entre urbanisme, transports et stationnement. Cette loi a enfin entraîné la suppression de deux articles dans le règlement des PLU : l'article 5 portant sur la superficie minimale des terrains constructibles et l'article 14 relatif au coefficient d'occupation du sol nécessitant de questionner le contenu des autres articles du règlement.

1.2 LE RESPECT DES PRINCIPES GÉNÉRAUX DU DROIT DE L'URBANISME

1.2.1 L'ARTICLE L. 110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des

milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Le PLU transcrit les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements, d'activités tout en préservant un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels, développement démographique et accueil de la population et la rationalisation des déplacements. Cela passe par une gestion économe du territoire au travers d'une urbanisation raisonnée s'appuyant sur les principes de développement durable, notamment avec la dynamique de reconstruction de la ville sur elle-même. Le PLU permettra par ailleurs de diversifier l'habitat pour garantir une plus grande mixité sociale et répondre aux besoins en termes de logement pour l'ensemble de la population Touquettoise.

Enfin le PLU prend en compte le contexte environnemental de la ville et donc la nécessité de préserver les espaces naturels et les paysages par des mesures règlementaires fortes de protection, comme la mise en place de l'AVAP dans la continuité de la ZPPAUP.

1.2.2 L'ARTICLE L. 121-1

« Les […] plans locaux d'urbanisme […] déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les choix retenus dans le PLU respectent les dispositions du L. 121-1 du code de l'urbanisme. Les dispositions de cet article retranscrites dans les orientations du PADD sont notamment :

- ***L'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain et développement de l'espace rural***

L'urbanisation du Touquet étant achevée, le PLU s'est orienté vers la définition de la reconstruction de la ville sur elle-même. Ainsi, il répond aux objectifs d'économie foncière et de préservation des milieux naturels. Le PLU identifie donc les espaces densifiables de la ville.

- ***L'équilibre entre la préservation des espaces affectés aux activités touristiques et la protection des espaces naturels et des paysages***

Le PLU identifie les milieux naturels remarquables à préserver et ce qu'il est possible d'y implanter pour leur mise en valeur. Le zonage proposé s'appuie sur la nécessité de concilier développement touristique et protection de l'environnement.

- ***La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale***

Le PLU prend en compte la notion de diversification en favorisant le développement des différentes fonctions urbaines. Ceci permettra la réalisation de l'objectif d'augmentation de la population permanente de la ville.

- ***Une utilisation économe et équilibrée des espaces et la maîtrise des besoins de déplacement,***

L'un des objectifs phares du PLU est la maîtrise de l'occupation des sols qui est garantie par les objectifs tels que la reconstruction de la ville sur elle-même et les réflexions sur l'imperméabilisation des terrains.

D'autre part, une réflexion est menée sur les axes de transports, et la mise en place de moyen alternatifs à l'utilisation de la voiture.

- ***La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, la réduction des nuisances sonores,***

Au travers du PLU, une reconquête de la qualité des milieux est prévue avec la mise d'un accent particulier sur la qualité de l'eau qui est altérée par certains rejets aujourd'hui. Ceci passe par une gestion durable au regard de l'environnement de ces éléments pour en réduire les nuisances.

- ***La préservation des espaces, la sauvegarde du patrimoine bâti***

Le PLU, par le zonage maitrise la préservation des perspectives paysagères et du patrimoine, appuyé par la mise en place de l'AVAP sur une grande partie de la ville.

- ***La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature***

Le PLU identifie et prend en compte l'ensemble des risques recensés sur le territoire pour en assurer une meilleure prise en compte et porte une attention particulière au risque de submersion marine fortement présent au nord de la ville.

Le PLU, de par son mode de développement au travers du PADD, affiche clairement la volonté de développer le territoire du Touquet de manière durable. Ce projet adopte des mesures de protection et des principes urbains intégrant les approches environnementales, le volet social et économique.

1.2.3 L'ARTICLE 123-1

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes […].

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. […].Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. […] ».

Le PLU met en œuvre ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines et naturelles tenant compte des servitudes d'utilités publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables explicite les objectifs de la ville concernant son développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire et des potentialités de développement à long terme. Il prévoit d'autre part, la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Comme stipulé dans l'article L. 123-1, le PLU est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux de son territoire :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Montreuil (SCOT)
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)
- Le Schéma Directeurs d'Aménagement et de Gestion de l'Eau d'Artois-Picardie (SDAGE)
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de la Canche (SAGE)

1.3 LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1.3.1 LE SCOT DU PAYS RURAL ET MARITIME DU MONTREUILLOIS

Le territoire communal s'inscrit dans le périmètre du SCoT du Montreuillois, approuvé le 30 janvier 2014.

Valorisations des ressources environnementales et patrimoniales	
Objectifs du SCoT	Prise en compte dans le PLU
Reconnaître, préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité majeurs **Orientation 1.1.1**	Conformément au SCoT, le PLU reconnait les réservoirs de biodiversité majeurs de la ville et de ses alentours : les zones Natura 2000, les espaces littoraux sensibles, les zones humides de la baie de Canche ainsi que les ZICOs, le Parc Naturel Marin, le Site Classé de la pointe nord pour renforcer les protections littorales et les ZNIEFF concernant la protection du patrimoine forestier. Tous ces espaces sont inscrits en zone N, les espaces remarquables sont définis au titre de la loi littoral auquel s'ajoute les EBC. La plupart des boisements de la ville sont classés en EBC pour assurer la protection de ce patrimoine caractéristique de la ville. Le PLU identifie les corridors essentiels à la connexion entre les réservoirs de biodiversité en développant la trame verte et bleue ainsi que la trame dunaire, au sein de l'ensemble de ces projets urbains. Sur le secteur de l'aéroport, à proximité de site d'intérêt communautaire, un retrait de constructibilité est affirmé le long de ces espaces, permettant de créer une zone tampon. Inscrit dans une zone à potentialité humide, les règles de constructibilité tiennent compte de cette caractéristique. Sur les autres secteurs d'OAP, le taux de constructibilité tient compte de la proximité avec les zones naturelles.
Reconnaître et protéger les autres espaces constitutifs de continuités écologiques **Orientation 1.1.2**	Les objectifs de développement de la ville s'orientent vers une construction de la ville sur elle-même, les secteurs d'OAP constituent principalement des objectifs de renouvellement urbain. Sur le secteur de l'aéroport, à proximité de site d'intérêt communautaire, un retrait de constructibilité est affirmé le long de ces espaces, permettant de créer une zone tampon. Inscrit dans une zone à potentialité humide, les règles de constructibilité tiennent compte de cette caractéristique. Une OAP trame verte, bleue et dunaire a été réalisé de manière à mettre en avant les fonctionnalités écologiques à protéger, développer sur la ville

Favoriser le bon fonctionnement environnemental en préservant des corridors écologiques **Orientation 1.1.3**	Une coupure d'urbanisation a été définie sur le secteur des jardins potagers en bord de Canche dans un objectif de protection du littoral, du paysage et de conservation de cet espace d'agriculture urbaine. Le PLU du Touquet-Paris-Plage a inscrit dans son PADD, parallèlement au maintien d'une économie liée au tourisme, la volonté de sensibiliser le public à la protection et respect des espaces naturels sur le territoire communal. Bien que non inscrit au PLU, la ville est dans une démarche de gestion différenciée de ces espaces et développement un plan de gestion sylvicole de ces espaces boisés Il est inscrit dans les objectifs des secteurs d'OAP, le développement et renforcement de la trame verte et bleue le long des axes de circulation ainsi que le renforcement de la trame dunaire dans les aménagements le long de la Canche et du littoral. Le développement d'aménagement de type dunaire sur le secteur du front de mer est particulièrement mis en avant. Ce corridor écologique est la poursuite du corridor inscrit au SRCE longeant la côte.

Valorisations des ressources environnementales et patrimoniales	
Objectifs du SCoT	Prise en compte dans le PLU
Soutenir la constitution et le développement de trames vertes et bleues en milieu urbain **Orientation 1.1.4**	Les espaces de relais de biodiversité sont inscrits dans le plan de zonage en zone N avec classement en EBC pour les boisements. Il est inscrit dans les objectifs des secteurs d'OAP, le développement et renforcement de la trame verte le long des axes de circulation ainsi que le renforcement de la trame dunaire dans les aménagements le long de la Canche et du littoral. Les parkings publics seront également aménagés pour une meilleure intégration paysagère. Il est inscrit au règlement une liste de plantes, indigènes et adaptées à la spécificité du milieu et fortement recommandée dans le cadre de l'aménagement paysager des parcelles. Bien que non inscrit au PLU, la ville est dans une démarche de gestion différenciée de ces espaces et développement un plan de gestion sylvicole de ces espaces boisés La gestion de l'eau pluviale est inscrite au règlement comme étant à la parcelle, il est favorisé le développement d'une gestion alternative de ces eaux. Dans les projets d'aménagements, le taux de constructibilité est défini en fonction du secteur et de la proximité avec les zones naturelles et des exigences en termes de végétalisation accompagnées d'un coefficient modérateur selon les aménagements réalisés (dalle parking, toitures végétalisées, pleine terre)
Assumer la mise en œuvre de la loi littorale pour mieux valoriser les spécificités paysagères et environnementales du territoire **Orientations 1.2.3**	Les coupures d'urbanisation et la délimitation de l'Espace Proche du Rivage (EPR) ont été adaptées au mieux aux caractéristiques du secteur tout en tenant compte des prescriptions du SCoT. La bande de protection littorale de 100 m protège cet espace en y interdisant toute urbanisation et permet la limitation de l'exposition aux risques d'inondation par submersion marine. Le PLU définit les espaces densifiables afin d'orienter le développement urbain vers la reconstruction de la ville sur elle-même dans le respect des contraintes littorales. Les espaces naturels remarquables ont été définis sur les secteurs d'intérêts écologiques et paysagers (NATURA 2000, ZNIEFF, site classé…)

Organiser et maitriser le renouvellement urbain particulièrement en secteur littoral **Orientations 1.2.4**	Les objectifs de développement de la ville s'orientent vers une construction de la ville sur elle-même, les secteurs d'OAP constituent principalement des objectifs de renouvellement urbain avec une ambition de renforcer la cohérence entre les différents pôles de la ville et de développer l'habitat permanent. Le projet de PLU n'induit pas à proprement parler de nouvelle consommation d'espaces, puisque les secteurs de projet identifiés se situent sur des zones déjà urbanisées. Hormis le front de mer, les secteurs d'OAP ont pour ambition de développer des zones à vocation mixte et particulièrement sur le secteur de l'aéroport où l'objectif est un développement à la fois de logements, de tertiaires et de commerces. Sur le reste du territoire, l'évolution du zonage et du règlement ouvre des droits à construire et des possibilités de densification dans le respect des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères propres à chaque zone. Les espaces naturels remarquables ont été identifiés dans le PLU et sont préservés pas un classement en zone naturelle.
Prendre en compte la gestion des risques dans les modes de développement de l'urbanisation **Orientations 1.2.5**	Le PLU prend en compte les problématiques d'aléas d'inondations et d'érosion du trait de côte dans la définition des futurs aménagements notamment par une classification en zone N des espaces le long de la baie de Canche concernés par un risque d'érosion. Les possibilités et règlements des secteurs en zone de submersion marine, tiennent compte du risque associé. Sur le secteur de l'aéroport, une canalisation de transport de gaz induit des servitudes qui sont prises en compte dans le PLU
Valorisation et développement des ressources paysagères et patrimoniales **Orientations 1.3**	Le PLU préserve le patrimoine bâti et les paysages de la ville grâce à la mise en place de l'AVAP dans la continuité de la ZPPAUP. L'extension du périmètre sur l'ensemble du territoire communal participe à la définition d'un projet global. Le PLU affirme la rencontre entre le patrimoine bâti et le patrimoine naturel en limitant la densification du secteur forestier de la ville et en ajustant les règles d'implantation pour protéger les vues et les jardins privés constitutifs de la qualité urbaine de la commune. Le PLU affirme la volonté de voir développer les modes de déplacement doux et le partage de la voie à travers son PADD mais aussi les secteurs d'OAP où ces objectifs sont mis en avant.

Objectifs du SCoT	Prise en compte dans le PLU
Qualité de l'air et transition énergétique **Orientations 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3**	Le PLU prévoit la réhabilitation du patrimoine de la ville dans le but, notamment, d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. Toute nouvelle construction devra atteindre des objectifs environnementaux plus ambitieux que le règlement thermique en vigueur à la date d'approbation du PLU. Afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air, le PLU engage la poursuite des alternatives au tout automobile, par le développement d'une économie locale et ce, notamment dans les secteurs d'OAP où les modes de circulation douce font parties des grandes orientations, tout comme la mixité urbaine. Il est également inscrit au règlement la mise en place dans tout nouveau projet de construction et, dans la mesure du possible dans les projets de rénovation urbaine, la mise en œuvre de locaux vélos. Le développement des énergies renouvelables est intégré à plusieurs des orientations de PADD qui prône le développement durable notamment à travers la valorisation patrimoniale.
Ressource en eau et pollutions **Orientations 1.5.1, 1.5.2 et 1.5.3**	La maîtrise de la consommation d'eau se traduit dans le PLU par des objectifs de sensibilisation de la population sur ces questions mais aussi par la volonté de voir dans les projets de construction ou de rénovation du bâti le respect d'une exigence de mise en œuvre de système hydroéconome. Parallèlement, plusieurs actions sont déjà en place dans la ville pour limiter les consommations d'eau : la gestion différenciée, la mise en place d'une végétation peu consommatrice d'eau pour l'arrosage. La gestion de l'eau pluviale est inscrite au règlement comme étant à la parcelle, il est favorisé le développement d'une gestion alternative de ces eaux. Dans le cadre des secteurs d'OAP, la trame bleue est aussi mise en avant avec le développement de noues ou fossés. La ville poursuit les efforts engagés dans la gestion des déchets par l'obligation de mise en œuvre de locaux déchets, avec tri sélectif dans les nouveaux projets de constructions ainsi que dans la mesure du possible, dans les projets de rénovation.

Organisation et déploiement des activités dans une cadre multipolaire intégré	
Objectifs du SCoT	Prise en compte dans le PLU
Réorganiser l'espace littoral autour de bi-pôles en lien avec les gares ferroviaires Mettre en œuvre des transports qui accompagnent la structuration du territoire et les mobilités de demain **Orientations 2.1.2 et 2.1.4**	Le PLU du Touquet-Paris-Plage vient renforcer à travers les axes et objectifs de son PADD ainsi que dans les orientations des secteurs d'OAP, le développement des modes de déplacement doux et alternatif à la voiture permettant une connexion entre les pôles de transport. La hiérarchisation des voies ainsi que le partage de la voirie est mise en avant dans les secteurs à forte affluence touristique (front de mer notamment).
Affirmer au travers de projets d'équipements structurants la politique culturelle et d'amélioration des services à la personne **Orientation 2.2.4**	Dans le secteur d'OAP l'Hermitage, la modernisation et l'extension du palais des congrès est un des objectifs. Dans le secteur d'OAP Quentovic, le développement d'une mixité intergénérationnelle est également un objectif avec notamment le développement de résidences seniors.
Diffuser l'activité économique dans le territoire pour renforcer la vitalité des espaces résidentiels et améliorer l'accessibilité aux commerces, aux services et à l'emploi. **Orientations 2.3**	L'axe 3 du PADD affirme clairement la volonté de la ville de favoriser l'emploi à travers le développement d'une activité économique sur son territoire à la fois tournée vers le tourisme mais également vers l'industrie artisanale et le service. Les orientations des secteurs d'OAP inscrivent la volonté d'une mixité sociale et économique. En front de mer, le maintien et renforcement de l'offre de commerce et d'équipements touristiques et hôteliers est un des objectifs majeurs, portée par le schéma de l'OAP mais également par les prescriptions réglementaires du secteur UAd, qui favorise le développement de l'offre hôtelière par plusieurs mesures. La définition d'un périmètre de mixité fonctionnelle visant à renforcer et développer l'activité commerciale dans le centre-ville participe également à cet objectif.

Promouvoir une offre de logements diversifiée accessible dans une perspective à long terme de limitation des effets spéculatifs. **Orientations 2.5**	Le PLU affirme, à travers son PADD et les secteurs d'OAP, la volonté d'une urbanisation tournée vers un renforcement de l'offre de logements et de la mixité intergénérationnelle afin de promouvoir un développement de l'habitat permanent. Afin de favoriser la diversité de l'offre et les possibilités de parcours résidentiel, le règlement impose dans les secteurs du centre-ville (UAa, UAb et UAc), que les opérations d'au moins 20 logements comportent au minimum 30% de T3 et plus. Le PLU prévoit d'associer la préservation du patrimoine de la ville à une dynamique de développement durable en travaillant sur les économies d'énergie. Dans le cadre de l'OAP Quartier de l'aéroport, la commune a prévu de répondre aux exigences du SDAGV, en identifiant sur ce secteur, un emplacement potentiel pour la réalisation d'une aire de court et moyen séjour.
Renforcer le parc locatif et notamment le locatif aidé et développer des politiques de maîtrise foncières spécifiques : - 20 % de l'offre de construction nouvelle en logement locatif aidé - 25 % de cette offre de construction nouvelle en logement locatif aidé, lors de projets de renouvellement urbain. - 20 % de l'offre en logement en accession aidée pour les nouveaux secteurs de développement et pour les opérations de renouvellement dès lors que le projet développe une réceptivité potentielle de 20 logements. **Orientations 2.5.3**	La commune du Touquet affirme dans son PADD la volonté de renforcer son habitat permanent. Au vu du contexte local du foncier (prix élevés, phénomène marqué de transformation des résidences principales en résidences secondaires…), le développement de l'offre de logements locatifs aidés constitue le levier nécessaire à mettre en place, pour assurer le renforcement réel et durable de son habitat permanent. En effet, le marché immobilier du Touquet Paris-Plage a la particularité d'être le plus élevé au niveau régional en termes de coût moyen d'accession. Cependant, il reste très attractif, notamment pour les personnes recherchant une résidence secondaire. Dès lors, il existe un risque spéculatif de vente des biens ayant fait l'objet d'une accession aidée, donc à moindre coût, puis de mutation en résidence secondaire (revalorisation financière). Aussi, il convient de prendre en compte ce risque spécifique à la commune dans la déclinaison des objectifs du SCOT. Le PLU mobilise donc différents moyens pour répondre aux objectifs de mixité sociale définis par le SCoT : • D'une manière globale, le règlement fixe des objectifs de production minimale de logements locatifs aidés à hauteur de 20% minimum pour les opérations de plus de 1500 m² de surface de plancher. • De manière plus précise et sur quelques projets maîtrisés par la Ville, les mesures établies à l'échelle des différents secteurs de renouvellement urbain et secteurs de projet respectent les objectifs du SCoT, en les majorant, afin de garantir le respect des 20% de l'offre de construction neuve à l'échelle communale : – Les projets actuellement programmés dans la ZAC Quentovic, prévoit une part de 28% de logements aidés – Dans le cadre de l'OAP aéroport qui constitue le secteur de développement majeur de la commune pour les années à venir, les prescriptions réglementaires rattachées à l'OAP fixent le minimum à 30% de logements locatifs aidés (certains projets envisagés, comme le foyer Jeunes Travailleurs, présentent 100% de logements aidés, garantissant ainsi le respect du minimum de 30% à l'échelle de l'opération). – Trois emplacements réservés ont été définis dans le centre-ville afin de permettre le développement de l'habitat permanent et le renforcement de l'offre de logements aidés, affichant 100% de logements aidés.

1.3.2 LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

L'analyse de la prise en compte du SRCE dans le Plu de la ville du Touquet-Paris-Plage se fera selon le respect des priorités liées au système d'écopaysage associé à la ville. Il s'agit ici de l'écopaysage Littoral - Matrice intertidale.

Eco-paysage Littoral	
Actions majeurs	Prise en compte dans le PLU
Priorité 1 : Préserver et gérer les réservoirs de biodiversité en veillant à conserver ou restaurer leur naturalité Préserver de l'artificialisation les espaces non bâtis qui s'étendent au niveau des corridors écologiques existants ou à recréer pour relier les réservoirs de biodiversité Maintenir la continuité des cordons dunaires existants Assurer la conservation ou la restauration prioritaire des avant dunes et des dunes blanches afin de limiter l'évolution négative du trait de côte (accentuation de l'érosion au détriment de la sédimentation), notamment en préservant les laisses de mer organiques	Le PLU reprend la trame verte et bleue définie par le SRCE, la renforce au cœur des secteurs d'OAP. Le projet de reconquête de front de mer, inscrit aux OAP, a notamment pour but de recréer le lien entre les dunes de la pointe nord et les dunes de Mayville et préserver l'ensemble des dunes du secteur. L'application des outils de la loi littoral et le zonage du PLU assure la protection des espaces réservoirs de biodiversité en les classant en zone naturelle et EBC. Le zonage du Plu permet également de contrôler et maitriser l'urbanisation du front de mer en appliquant un périmètre de mixité fonctionnelle au titre de la loi L151.6 Parallèlement au PLU, le Conservatoire des Espaces Naturels a acquis les terrains des dunes de Mayville afin d'assurer leur protection.
Priorité 2 : Anticiper certains phénomènes d'érosion ou d'engraissement du trait de côte pour garantir la pérennité d'écosystèmes littoraux particuliers ou permettre la recréation de certains biotopes saumâtres, dans la mesure des connaissances actuelles Mieux canaliser et orienter la fréquentation, notamment en haut de falaises et en limite de certains habitats (contact estuaires-dunes par exemple)	Dans le but de préserver le cordon dunaire, la ville a acquis le parc Nature de la pointe nord que le PLU classe en zone naturelle (espaces naturels remarquable au titre de la loi littoral). Au travers du travail sur la reconquête du front de mer dans les OAP, une réflexion est menée sur les infrastructures présentes dans ces zones et le cheminement des usagers dans le but de recréer une continuité dans le corridor dunaire. La mise en place de l'EPR permet la limitation de la densification aux abords du rivage.

Priorité 3 : Chercher à favoriser la mutation des activités perturbatrices vers des activités plus écocompatibles Intégrer de manière optimale les aménagements, l'urbanisation et les équipements existants, notamment ceux induisant d'importantes coupures au sein des espaces naturels littoraux	Par ce nouveau PLU, la ville souhaite poursuivre son développement touristique. Les nouvelles infrastructures répondront donc aux problématiques actuelles en termes de respect de l'environnement et des ressources. La ville a d'autre part mis en place son Agenda 21 qui vise notamment à sensibiliser les touristes aux économies d'énergie et d'utilisation des ressources. Le PLU prévoit la limitation voire l'interdiction de l'urbanisation dans les zones sensibles et organise le développement d'infrastructures dans ces zones.

1.3.3 LE SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE

Orientations du SCRAE	Prise en compte dans le PLU
Maitrise foncière Orientations AT2 et 4	Le PLU prévoit la reconstruction de la ville sur elle-même dans le respect de son patrimoine, la mise en place d'une veille foncière active et la diminution de moitié de la consommation foncière des 10 dernières années.
Conservation des milieux naturels Orientation AT3	Le PLU classe en EBC une grande partie de l'espace boisé de la ville et prévoit un développement en conservant l'esprit de forêt dans ces zones.
Développement des énergies renouvelables Orientations ENR 2,3 et 4, BAT8, AT1	Le PLU ne prévoit pas explicitement le développement des énergies renouvelables mais l'induit dans certains objectifs et laisse la possibilité de développement des modes de production respectant les caractéristiques du secteur et notamment les contraintes de l'AVAP.
Développement d'alternative aux transports polluants Orientations TV1, 2, 3 et 4	Le PLU poursuit la mise en place d'alternatives au tout automobile avec notamment le développement des déplacements doux et la hiérarchisation du réseau routier.
Recherche de l'efficacité énergétique Orientations BAT1, 2, 8, TM3	Le PLU associe à la démarche patrimoniale, une démarche de développement durable, visant à rendre le patrimoine bâti performant et donc moins consommateur. Le PLU ne prévoit pas explicitement une réorganisation de la logistique urbaine pour le transport de marchandise mais vise à hiérarchiser le réseau routier, ce qui appuiera cet objectif.

1.3.4 LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Par rapport aux enjeux majeurs :

Orientations fondamentales du SDAGE	Prise en compte dans le PLU
Maintenir et améliorer la biodiversité des milieux aquatiques **Orientations A1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 et 12**	Le diagnostic du PLU à mis en avant les zones potentiellement humides. Un des objectifs du PADD est la protection de la ressource eau qui est mis en action à travers le règlement ainsi que dans les secteurs d'OAP où la trame verte et bleue est mise en avant. Le règlement du PLU prévoit l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement pour toute nouvelles construction, la mise en conformité pour les bâtiments rénovés ainsi que la mise en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle et la mise en avant d'une gestion alternative de celles-ci. De plus, l'urbanisation aux abords des secteurs protégés tel que la baie de Canche est limitée et l'intégration paysagère par une végétalisation favorisé. La végétalisation des parcelles est également encouragée à travers le règlement. Au-delà du PLU, la ville s'inscrit dans une démarche de gestion différenciée et du non-emploi de phytosanitaires dans ses espaces publics. Le classement de la baie de Canche en Zone Natura 2000 permet la préservation de de la biodiversité aquatique en lien avec la Canche et la mer. **Règlement :** Dispositions générales, sous-section U3, chapitre U2 et sous-section N3, chapitre N2 : *Conformément à la réglementation en vigueur toute construction, tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, sans aucune stagnation et les eaux usées et les eaux pluviales devant être collectées par un réseau intérieur séparatif. Les constructions non raccordables au réseau collectif d'assainissement, lors du dépôt de la demande d'autorisation administrative, doivent avoir un système d'assainissements individuels conformes aux réglementations nationales et locales en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Ce dernier doit être conçu de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs d'épuration et d'évacuation des eaux usées par le sol seront privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel des eaux usées traitées pourra éventuellement être autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution des eaux usées traitées n'est possible.* *L'évacuation des eaux usées autres que domestiques (les eaux claires : eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources…) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une demande d'autorisation auprès de la collectivité propriétaire de l'ouvrage ou des ouvrages empruntés. Ces eaux usées sont par ailleurs subordonnées à un pré traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.* *Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'assainissement.* *OBJECTIF : imposer autant que possible, la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière, lors de la conception des projets, pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval ainsi que l'absence de rejet dans le réseau d'assainissement* Dispositions générales, sous-section U2, chapitre U3 : *Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV). Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en espaces verts de pleine terre (EVPT).*

Garantir une eau potable en qualité et en quantité suffisante **Orientations B2, 3, 4 et 5**	L'augmentation de la population permanente souhaitée par la ville nécessitera une adaptation de l'approvisionnement. Le PLU inscrit la protection de la ressource eau comme objectif de son PADD. Cela se traduit à travers le règlement par des exigences en terme mesures hydro-économes dans les nouveaux projets et les projets de réhabilitation. Une gestion des eaux pluviales favorisant un retour dans le milieu. Le développement d'une palette adaptée et d'une gestion économe permettra la réduction de la consommation en eau. **Règlement :** Dispositions générales, sous-section U3, chapitre U2 et sous-section N3, chapitre N2 : *OBJECTIF : imposer autant que possible, la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière, lors de la conception des projets, pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval ainsi que l'absence de rejet dans le réseau d'assainissement.*
S'appuyer sur le fonctionnement naturel des milieux pour prévenir et limiter les effets négatifs des inondations **Orientations C1, 2 et 3**	Le règlement du Plu prévoit la mise en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle et la mise en avant d'une gestion alternative de celles-ci. Pour chaque secteur concerné, les mesures de protections vis à vis du phénomène de submersion marine sont prises en compte avec une volonté d'éviter tout barrage à l'écoulement naturel des eaux Par la mise en œuvre des outils de la loi littorale, les nouvelles constructions seront limitées dans les espaces les plus vulnérables aux inondations. **Règlement :** Dispositions générales, sous-section U2, chapitre U2 : *Dans les zones d'aléas forts et très forts, toute nouvelle construction ou installation, en dehors de celles relatives à la gestion du risque, ainsi que tout changement de destination ou tout travaux de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante qui seraient susceptibles d'entraîner une augmentation significative de la vulnérabilité (ou de la mise en danger potentielle) des personnes (ex. : création d'un bureau ou d'une chambre en rez-de-chaussée) est interdit. Pour tous les projets, à l'exception des projets des gestions des inondations, y compris ceux qui n'augmenterait pas directement la vulnérabilité (ex. : création d'un garage, d'une terrasse, etc), tout aménagement en sous-sol ou en décaissement de terrain est interdit. Il est fortement recommandé de recourir à des modes constructifs et des matériaux qui permettent à la construction de résister aux éventuels écoulements d'eau, en cas de submersion.* Dispositions générales, sous-section U3, chapitre U2 et sous-section N3, chapitre N2 : *OBJECTIF : imposer autant que possible, la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière, lors de la conception des projets, pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval ainsi que l'absence de rejet dans le réseau d'assainissement.*

Protéger le milieu marin **Orientations D2, 3, 4, 5 et 6**	Dans le but d'améliorer la qualité des eaux de baignade et pour accompagner la reconquête de la qualité de l'ensemble des eaux, le PLU prévoit la mise en conformité des réseaux d'assainissement et de gestion des eaux pluviales et la limitation des rejets polluants directement dans les milieux aquatiques par un traitement en amont via une gestion alternative des eaux de ruissellement. **Règlement :** Dispositions générales, sous-section U3, chapitre U2 et sous-section N3, chapitre N2 : *Conformément à la réglementation en vigueur toute construction, tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, sans aucune stagnation et les eaux usées et les eaux pluviales devant être collectées par un réseau intérieur séparatif. Les constructions non raccordables au réseau collectif d'assainissement, lors du dépôt de la demande d'autorisation administrative, doivent avoir un système d'assainissements individuels conformes aux réglementations nationales et locales en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Ce dernier doit être conçu de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs d'épuration et d'évacuation des eaux usées par le sol seront privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel des eaux usées traitées pourra éventuellement être autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution des eaux usées traitées n'est possible.* *L'évacuation des eaux usées autres que domestiques (les eaux claires : eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources…) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une demande d'autorisation auprès de la collectivité propriétaire de l'ouvrage ou des ouvrages empruntés. Ces eaux usées sont par ailleurs subordonnées à un pré traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.* *Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'assainissement.* *OBJECTIF : imposer autant que possible, la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière, lors de la conception des projets, pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval ainsi que l'absence de rejet dans le réseau d'assainissement.*
Mettre en œuvre des politiques publiques cohérentes avec le domaine de l'eau **Orientations E3 et 4**	La commune adhère au contrat de baie de Canche et poursuit les actions engagées par celui-ci.

Par rapport aux problématiques relevées pour chaque masse d'eau :

Code	Nom de la masse d'eau	Prise en compte dans le PLU
Masse d'eau côtière		
FRACO5	La Warenne	Le PLU prévoit la limitation des rejets polluants dans le but d'améliorer la qualité des eaux de baignade Le PLU préserve le trait de côte par le biais de l'OAP visant la reconquête du front de mer, et le renforcement des continuités écologiques dunaires.
Masse d'eau souterraine		
AG005	Craie de la vallée de la Canche Aval	Afin de limiter l'infiltration des pollutions dans le sol et donc dans les eaux souterraines, des travaux de mise en conformité réseaux d'assainissement ont été engagés par la ville. Le PLU demandera lors de chaque rénovation la mise en conformité de ces réseaux. Pour renforcer cette action, chaque projet d'aménagement ou de rénovation, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle avec une incitation à la mise en place d'une gestion alternative de celles-ci. Dans l'espace public, le développement de la trame bleue est inscrit au cœur des secteurs d'OAP notamment par le biais de la mise en œuvre de noues et fossés.

1.3.5 LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Enjeux majeur 1 : Sauvegarder et protéger la ressource en eau souterraine	
Orientations du SAGE	Prise en compte dans le PLU
Objectif 1 : Mieux connaitre et prévenir la pollution des eaux souterraines par la maitrise des pollutions ponctuelles et diffuses	Au-delà du PLU, la ville s'inscrit dans une démarche de gestion différencié et du non-emploi de phytosanitaires dans ces espaces publics. **OAP :** Sur l'ensemble des voiries, des noues ou fossés sont illustrés afin de récupérer et gérer les eaux de ruissellement dans les aménagements de l'espace public à venir. **Règlement :** Dispositions générales, sous-section U2, chapitre U3 : *Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.* Dispositions générales, sous-section U3, chapitre U2 et sous-section N3, chapitre N2 : *OBJECTIF : imposer autant que possible, la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière, lors de la conception des projets, pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval ainsi que l'absence de rejet dans le réseau d'assainissement* Dispositions générales, sous-section N3, chapitre N1 : *Les talus et fossés en limite séparative de la rue, s'ils jouent toujours un rôle de gestion des eaux, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale.*
Objectif 4 : Sensibiliser les populations aux économies d'eau	La maitrise de la consommation d'eau se traduit dans le PLU par des objectifs de sensibilisation de la population sur ces questions mais aussi par la volonté de voir dans les projets de construction ou de rénovation du bâti le respect d'une exigence de mise en œuvre de système hydroéconome. **Règlement :** Dispositions générales, sous-section U2, chapitre U2 : *Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale* Dispositions générales, sous-section U3, chapitre U2 : *La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines pour un usage domestique, sanitaire..., devront être développées, dans le respect des exigences de la législation et de la réglementation en la matière.*

Enjeux majeur 2 : Reconquérir la qualité des eaux superficielles et des milieux aquatique	
Orientations du SAGE	Prise en compte dans le PLU
Objectif 5 : Améliorer globalement la qualité des eaux superficielles par la maîtrise des pollutions d'origine domestique, agricole et industrielle	Le règlement du PLU prévoit l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement pour toute nouvelles construction, la mise en conformité pour les bâtiments rénovés ainsi que la mise en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle et la mise en avant d'une gestion alternative de celles-ci. Dans les secteurs industriels ou artisanaux, il est exigé de plus dans le règlement, des moyens de prétraitement des effluents avant rejets dans le réseau. **Règlement :** Dispositions générales, sous-section U3, chapitre U2 et sous-section N3, chapitre N2 : *Conformément à la réglementation en vigueur toute construction, tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, sans aucune stagnation et les eaux usées et les eaux pluviales devant être collectées par un réseau intérieur séparatif. Les constructions non raccordables au réseau collectif d'assainissement, lors du dépôt de la demande d'autorisation administrative, doivent avoir un système d'assainissements individuels conformes aux réglementations nationales et locales en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Ce dernier doit être conçu de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs d'épuration et d'évacuation des eaux usées par le sol seront privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel des eaux usées traitées pourra éventuellement être autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution des eaux usées traitées n'est possible.* *L'évacuation des eaux usées autres que domestiques (les eaux claires : eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources…) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une demande d'autorisation auprès de la collectivité propriétaire de l'ouvrage ou des ouvrages empruntés. Ces eaux usées sont par ailleurs subordonnées à un pré traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.* *Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'assainissement.* *OBJECTIF : imposer autant que possible, la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière, lors de la conception des projets, pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval ainsi que l'absence de rejet dans le réseau d'assainissement.*

Objectif 6 : Restaurer et entretenir les cours d'eau et les chevelus associés (fossés, ruisseaux…) dans le respect des fonctions hydrauliques, écologiques et paysagères essentielles	Le diagnostic du PLU à mis en avant les zones potentiellement humides. Un des objectifs du PADD est la protection de la ressource eau qui est mis en action à travers le règlement ainsi que dans les secteurs d'OAP où la trame verte et bleue est mise en avant. De plus, l'urbanisation aux abords des secteurs protégés tel que la baie de Canche est limitée et l'intégration paysagère par une végétalisation favorisé. La végétalisation des parcelles est également encouragée à travers le règlement. **Règlement :** Dispositions générales, sous-section U2, chapitre U3 : *Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV).* *Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en espaces verts de pleine terre (EVPT).* *Les espaces verts de pleine terre comporteront, en fonction de leur superficie et de leur configuration, les plantations suivantes : Pour une surface égale ou supérieure à 100 m² : 2 arbres (dont un de haute tige) par tranche de 100 m² ; ou 5 m² de massif arbustif par tranche de 100 m². Pour une surface comprise entre 50 et 100 m² : 1 arbre de moyenne tige, ou 2,5 m² de massif arbustif. Pour une surface inférieure à 50 m² : 1 arbuste, ou 1,5 m² de massif arbustif.*
Objectif 8 : Préserver et reconquérir les zones humides	La gestion de l'eau pluviale est inscrite au règlement comme étant à la parcelle, il est favorisé le développement d'une gestion alternative de ces eaux. Dans le cadre des secteurs d'OAP, la trame bleue est aussi mise en avant avec le développement de noues ou fossés. Dans les zones à potentialité humide, les règles de constructibilité tiennent compte de cette caractéristique (limitation imperméabilisation, traitement paysagers adaptés..). **Règlement :** Dispositions générales, sous-section U2, chapitre U3 : *Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.* Dispositions générales, sous-section U3, chapitre U2 et sous-section N3, chapitre N2 : *OBJECTIF : imposer autant que possible, la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière, lors de la conception des projets, pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval ainsi que l'absence de rejet dans le réseau d'assainissement.*

Enjeux majeur 3 : Maitriser et prévenir les risques à l'échelle des bassins versants ruraux et urbains	
Orientations du SAGE	Prise en compte dans le PLU
Objectif 9 : Maîtriser les écoulements et ruissellements en vue de réduire les risques d'inondation et de contamination par les pollutions diffuses	Dans les projets d'aménagements, le taux de constructibilité est défini en fonction du secteur et de la proximité avec les zones naturelles et des exigences en termes de végétalisation afin de réduire l'imperméabilisation du sol. De plus dans le règlement est rendu obligatoire la mise en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle et la mise en avant d'une gestion alternative de celles-ci. La valorisation et renforcement de la trame bleue est mise en avant dans les secteurs d'OAP. **Règlement :** Dispositions générales, sous-section U3, chapitre U2 et sous-section N3, chapitre N2 : *OBJECTIF : imposer autant que possible, la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière, lors de la conception des projets, pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval ainsi que l'absence de rejet dans le réseau d'assainissement*
Objectif 10 : Préserver, améliorer ou reconquérir les capacités d'expansion des crues en fond de vallée afin de prévenir les inondations et protéger les espaces vulnérables	Les possibilités et règlements des secteurs en zone de submersion marine, tiennent compte du risque associé et limite la possibilité de construction. **OAP :** Quartier aéroport : prise en compte des risques de submersion par la mise en place de parc public et la limitation de l'imperméabilisation dans les zones d'aléa faible via un paysagement et des contraintes de construction **Règlement :** Dispositions générales, sous-section U2, chapitre U2 : *Dans les zones d'aléas forts et très forts, toute nouvelle construction ou installation, en dehors de celles relatives à la gestion du risque, ainsi que tout changement de destination ou tout travaux de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante qui seraient susceptibles d'entraîner une augmentation significative de la vulnérabilité (ou de la mise en danger potentielle) des personnes (ex. : création d'un bureau ou d'une chambre en rez-de-chaussée) est interdit. Pour tous les projets, à l'exception des projets des gestions des inondations, y compris ceux qui n'augmenterait pas directement la vulnérabilité (ex. : création d'un garage, d'une terrasse, etc), tout aménagement en sous-sol ou en décaissement de terrain est interdit. Il est fortement recommandé de recourir à des modes constructifs et des matériaux qui permettent à la construction de résister aux éventuels écoulements d'eau, en cas de submersion.* **Zonage :** Classement en zone N des secteurs à aléas élevés.

Enjeux majeur 4 : Protéger et mettre en valeur l'estuaire et la zone littorale	
Orientations du SAGE	Prise en compte dans le PLU
Objectif 12 Garantir la bonne qualité des eaux littorales notamment au niveau bactériologique et traiter les pollutions ponctuelles	Le PLU prévoit le maintien d'un maximum de surfaces non imperméabilisées ainsi que l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement pour toute nouvelles construction, la mise en conformité pour les bâtiments rénovés ainsi que la mise en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle et la mise en avant d'une gestion alternative de celles-ci. **Règlement :** Dispositions générales, sous-section U2, chapitre U3 : *Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV).* *Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en espaces verts de pleine terre (EVPT).* *Les espaces verts de pleine terre comporteront, en fonction de leur superficie et de leur configuration, les plantations suivantes : Pour une surface égale ou supérieure à 100 m² : 2 arbres (dont un de haute tige) par tranche de 100 m² ; ou 5 m² de massif arbustif par tranche de 100 m². Pour une surface comprise entre 50 et 100 m² : 1 arbre de moyenne tige, ou 2,5 m² de massif arbustif. Pour une surface inférieure à 50 m² : 1 arbuste, ou 1,5 m² de massif arbustif.* Dispositions générales, sous-section U3, chapitre U2 et sous-section N3, chapitre N2 : *Conformément à la réglementation en vigueur toute construction, tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, sans aucune stagnation et les eaux usées et les eaux pluviales devant être collectées par un réseau intérieur séparatif. Les constructions non raccordables au réseau collectif d'assainissement, lors du dépôt de la demande d'autorisation administrative, doivent avoir un système d'assainissements individuels conformes aux réglementations nationales et locales en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Ce dernier doit être conçu de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs d'épuration et d'évacuation des eaux usées par le sol seront privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel des eaux usées traitées pourra éventuellement être autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution des eaux usées traitées n'est possible.* *L'évacuation des eaux usées autres que domestiques (les eaux claires : eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources…) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une demande d'autorisation auprès de la collectivité propriétaire de l'ouvrage ou des ouvrages empruntés. Ces eaux usées sont par ailleurs subordonnées à un pré traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.* *Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'assainissement.* *OBJECTIF : imposer autant que possible, la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière, lors de la conception des projets, pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval ainsi que l'absence de rejet dans le réseau d'assainissement.*

Objectif 13 Mettre en place une gestion concertée des zones littorales, estuaire et bas-champs	Le diagnostic du PLU à mis en avant les zones potentiellement humides. Un des objectifs du PADD est la protection de la ressource eau qui est mis en action à travers le règlement ainsi que dans les secteurs d'OAP où la trame verte et bleue est mise en avant. Les zones humides inventoriées sont inscrites en tant que zone Naturelle dans le PLU.

1.3.6 LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION

Objectif 1 : Aménager durablement les territoires et réduire la vulnérabilité des enjeux exposés aux inondations	
Orientations du PGRI	Prise en compte dans le PLU
Orientation 1. Renforcer la prise en compte du risque inondation dans l'aménagement du territoire	Dans les projets d'aménagements, le taux de constructibilité est défini en fonction du secteur et de la proximité avec les zones naturelles et des exigences en termes de végétalisation afin de réduire l'imperméabilisation du sol. De plus dans le règlement est rendu obligatoire la mise en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle et la mise en avant d'une gestion alternative de celles-ci. **OAP :** Quartier aéroport : prise en compte des risques de submersion par la mise en place de parc public et la limitation de l'imperméabilisation dans les zones d'aléa faible via un paysagement et des contraintes de construction **Règlement :** Dispositions générales, sous-section U2, chapitre U2 : *Dans les zones d'aléas forts et très forts, toute nouvelle construction ou installation, en dehors de celles relatives à la gestion du risque, ainsi que tout changement de destination ou tout travaux de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante qui seraient susceptibles d'entraîner une augmentation significative de la vulnérabilité (ou de la mise en danger potentielle) des personnes (ex. : création d'un bureau ou d'une chambre en rez-de-chaussée) est interdit. Pour tous les projets, à l'exception des projets des gestions des inondations, y compris ceux qui n'augmenterait pas directement la vulnérabilité (ex. : création d'un garage, d'une terrasse, etc), tout aménagement en sous-sol ou en décaissement de terrain est interdit. Il est fortement recommandé de recourir à des modes constructifs et des matériaux qui permettent à la construction de résister aux éventuels écoulements d'eau, en cas de submersion.* Dispositions générales, sous-section U3, chapitre U2 et sous-section N3, chapitre N2 : *OBJECTIF : imposer autant que possible, la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière, lors de la conception des projets, pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval ainsi que l'absence de rejet dans le réseau d'assainissement*. **Zonage :** Classement en zone N des secteurs à aléas élevés.

Objectif 2 : Favoriser le ralentissement des écoulements, en cohérence avec la préservation des milieux aquatiques	
Orientations du PGRI	Prise en compte dans le PLU
Orientation 3. Préserver et restaurer les espaces naturels qui favorisent le ralentissement des écoulements	Le règlement du Plu prévoit la mise en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle et la mise en avant d'une gestion alternative de celles-ci. Pour chaque secteur concerné, les mesures de protections vis à vis du phénomène de submersion marine sont prises en compte avec une volonté d'éviter tout barrage à l'écoulement naturel des eaux Par la mise en œuvre des outils de la loi littorale, les nouvelles constructions seront limitées dans les espaces les plus vulnérables aux inondations. **Règlement :** Dispositions générales, sous-section U2, chapitre U2 : *Dans les zones d'aléas forts et très forts, toute nouvelle construction ou installation, en dehors de celles relatives à la gestion du risque, ainsi que tout changement de destination ou tout travaux de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante qui seraient susceptibles d'entraîner une augmentation significative de la vulnérabilité (ou de la mise en danger potentielle) des personnes (ex. : création d'un bureau ou d'une chambre en rez-de-chaussée) est interdit. Pour tous les projets, à l'exception des projets des gestions des inondations, y compris ceux qui n'augmenterait pas directement la vulnérabilité (ex. : création d'un garage, d'une terrasse, etc), tout aménagement en sous-sol ou en décaissement de terrain est interdit. Il est fortement recommandé de recourir à des modes constructifs et des matériaux qui permettent à la construction de résister aux éventuels écoulements d'eau, en cas de submersion.* Dispositions générales, sous-section U2, chapitre U3 : *Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV).* *Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en espaces verts de pleine terre (EVPT).* *Les espaces verts de pleine terre comporteront, en fonction de leur superficie et de leur configuration, les plantations suivantes : Pour une surface égale ou supérieure à 100 m² : 2 arbres (dont un de haute tige) par tranche de 100 m² ; ou 5 m² de massif arbustif par tranche de 100 m². Pour une surface comprise entre 50 et 100 m² : 1 arbre de moyenne tige, ou 2,5 m² de massif arbustif. Pour une surface inférieure à 50 m² : 1 arbuste, ou 1,5 m² de massif arbustif.* Dispositions générales, sous-section U3, chapitre U2 et sous-section N3, chapitre N2 : *OBJECTIF : imposer autant que possible, la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière, lors de la conception des projets, pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval ainsi que l'absence de rejet dans le réseau d'assainissement.*

Orientation 5. Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation, d'érosion des sols et de coulées de boues	Dans les projets d'aménagements, le taux de constructibilité est défini en fonction du secteur et de la proximité avec les zones naturelles et des exigences en termes de végétalisation afin de réduire l'imperméabilisation du sol. De plus dans le règlement est rendu obligatoire la mise en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle et la mise en avant d'une gestion alternative de celles-ci. La valorisation et renforcement de la trame bleue est mise en avant dans les secteurs d'OAP **OAP :** Sur l'ensemble des voiries, des noues ou fossés sont illustrés afin de récupérer et gérer les eaux de ruissellement dans les aménagements de l'espace public à venir Quartier aéroport : prise en compte des risques de submersion par la mise en place de parc public et la limitation de l'imperméabilisation dans les zones d'aléa faible via un paysagement et des contraintes de construction **Règlement :** Dispositions générales, sous-section U2, chapitre U2 : *Dans les zones d'aléas forts et très forts, toute nouvelle construction ou installation, en dehors de celles relatives à la gestion du risque, ainsi que tout changement de destination ou tout travaux de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante qui seraient susceptibles d'entraîner une augmentation significative de la vulnérabilité (ou de la mise en danger potentielle) des personnes (ex. : création d'un bureau ou d'une chambre en rez-de-chaussée) est interdit. Pour tous les projets, à l'exception des projets des gestions des inondations, y compris ceux qui n'augmenterait pas directement la vulnérabilité (ex. : création d'un garage, d'une terrasse, etc), tout aménagement en sous-sol ou en décaissement de terrain est interdit. Il est fortement recommandé de recourir à des modes constructifs et des matériaux qui permettent à la construction de résister aux éventuels écoulements d'eau, en cas de submersion.* Dispositions générales, sous-section U3, chapitre U2 et sous-section N3, chapitre N2 : *OBJECTIF : imposer autant que possible, la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière, lors de la conception des projets, pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel et éviter les désagréments en aval ainsi que l'absence de rejet dans le réseau d'assainissement*

Objectif 3 : Améliorer la connaissance des risques d'inondation et le partage de l'information, pour éclairer les décisions et responsabiliser les acteurs	
Orientations du PGRI	Prise en compte dans le PLU
Orientation 8. Renforcer la connaissance des enjeux en zone inondable et des dommages auxquels ils sont exposés, comme support d'aide à la décision pour réduire la vulnérabilité des territoires et renforcer la gestion de crise	*L'état initial inclus dans le rapport de présentation présente les territoires concernés par les risques de submersion marine ainsi que potentiellement fragiles via à vis des risques d'inondation.* *Le règlement expose également les contraintes et exigences induites dans les secteurs concernés par cet aléa.* *La carte des aléas est mise en annexe du dossier réglementaire.* <u>Dispositions générales, sous-section U2, chapitre U2 :</u> *Dans les zones d'aléas forts et très forts, toute nouvelle construction ou installation, en dehors de celles relatives à la gestion du risque, ainsi que tout changement de destination ou tout travaux de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante qui seraient susceptibles d'entraîner une augmentation significative de la vulnérabilité (ou de la mise en danger potentielle) des personnes (ex. : création d'un bureau ou d'une chambre en rez-de-chaussée) est interdit. Pour tous les projets, à l'exception des projets des gestions des inondations, y compris ceux qui n'augmenterait pas directement la vulnérabilité (ex. : création d'un garage, d'une terrasse, etc), tout aménagement en sous-sol ou en décaissement de terrain est interdit. Il est fortement recommandé de recourir à des modes constructifs et des matériaux qui permettent à la construction de résister aux éventuels écoulements d'eau, en cas de submersion.*

1.3.7 SCHÉMA DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DE LA MOBILITÉ

Le département du Pas-de-Calais est couvert depuis le 20 février 2012 par un Schéma Directeur Départemental de la Mobilité. Ce document de cohérence et de planification présente les orientations politiques à une échelle se situant entre le stratégique et l'opérationnel. L'ambition affirmée est de développer l'utilisation des modes doux pour les déplacements quotidiens et de loisirs.

Il est décliné autour de quatre orientations stratégiques, prises en compte par le PLU :

Orientations fondamentales du SDDM	Prise en compte dans le PLU
Promouvoir la mobilité pour tous	La hiérarchisation des voies, la sécurisation des carrefours accidentogènes ainsi que le partage de la voirie sont mis en avant, dans les orientations du PADD mais également à l'échelle des secteurs d'OAP (par l'identification des axes principaux à aménager). D'un point de vue réglementaire, la délimitation de marges de recul sur certains axes majeurs, contribue à cette hiérarchisation des voies et permet de maintenir ou compléter le réseau de modes doux. Une attention particulière est portée dans les secteurs à forte affluence touristique (front de mer notamment). L'objectif de renforcer l'accessibilité et la mise aux normes PMR de l'ensemble des équipements publics est affirmée dans le PADD.
Développer l'intermodalité et des systèmes de transport efficaces	L'élaboration d'un plan de déplacement durable, affichée par le PADD, traitera les accès à la station et la circulation entre et dans les quartiers.
Proposer des alternatives à l'utilisation de la voiture partout où c'est possible	Afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air, le PLU engage la poursuite des alternatives au tout automobile, par le développement d'une économie locale et ce, notamment dans les secteurs d'OAP où les modes de circulation douce font parties des grandes orientations, tout comme la mixité urbaine. Il est également inscrit au règlement la mise en place dans tout nouveau projet de construction et, dans la mesure du possible dans les projets de rénovation urbaine, la mise en œuvre de locaux vélos.

Placer la mobilité au service de l'excellence territoriale du Pas-de-Calais	Cette orientation ne relève pas directement des compétences du PLU mais s'inscrit dans une réflexion supracommunale. Néanmoins, en offrant un cadre favorable au maintien de l'activité de l'aéroport, la commune participe à la valorisation des transports et de l'accessibilité du Pas-de-Calais.

1.4 LE RESPECT DES RÈGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

1.4.1 La prise en compte de la loi littoral dans le PADD

Un projet global qui s'inscrit dans la capacité d'accueil actuelle de la commune

- Dans le but d'enrayer la baisse de population qui affecte la commune depuis 2008, l'ambition démographique vise une croissance de 5% à l'horizon du PLU avec l'objectif de repasser, symboliquement, le cap des 5000 habitants, niveau connu en 2008. Ce scénario démographique retenu induit un besoin en logements qui, en priorité, consiste à maintenir la population permanente et, dans une moindre mesure accueillir de nouveaux ménages.
- Quant au parc de résidences secondaires, le PADD exprime l'objectif de limiter fortement sa progression. Voire même au-delà, puisque le scénario d'évolution du parc de logements destinés à la population permanente table sur la réappropriation d'une partie du parc de résidences secondaires.
- S'agissant de la capacité de production d'eau potable, en se basant sur la déclaration d'utilité publique des forages (Rombly et La Caloterie) qui alimente le territoire, on note que le volume mis en production en 2016 pour l'ensemble du territoire au complet (toutes communes confondues) est de 3 040 000 m3. La capacité résiduelle disponible est de l'ordre de 1 500 000 m3 par an. Sur la base d'une consommation moyenne des abonnés du Touquet de 70 m3 par an environ, on peut estimer la consommation annuelle induite par le scénario démographique communal de l'ordre de 33 000 m3 par an à horizon 10 ans.
- Sur le plan des équipements de service à la population et à l'accueil des touristes, la commune est dimensionnée pour une population équivalente à 30 000 habitants. Désormais éloigné de ce niveau démographique, l'évolution de la population projetée s'inscrit complètement dans la capacité actuelle des équipements, moyennant, le cas échéant, une certaine adaptation compte-tenu des évolutions sociétales (numérique).

→ **Le PADD exprime donc une ambition démographique raisonnable, nécessitant un accroissement mesuré du parc de logements, compatible avec le niveau d'équipements actuel de la commune**.

Un développement urbain axé sur le renouveau

- C'est la notion de reconquête urbaine qui désigne le mieux l'orientation du projet communal en matière de développement urbain. Il s'agit de réinvestir des lieux urbanisés présentant un fort potentiel de mutation : l'ancienne piste de l'aéroport (Espace Nouveau Siècle), la ZAC Quentovic (parking peu qualifié), le site du

projet de Béguinage (résidence de faible densité).

- Le projet urbain permet aussi une densification mesurée de l'ensemble des espaces urbanisés, tout en adaptant cette évolution à la diversité de la trame urbaine existante (centre-ville, quartiers péricentraux, forêt habitée).

→ **Le PADD rompt avec l'extension urbaine en orientant le développement urbain sur le renouveau de l'existant.**

Des espaces naturels protégés et gérés

- L'ensemble des sites et espaces protégés du Touquet bénéficie d'une attention soutenue, faisant partie intégrante du projet communal, y compris sur le plan du développement touristique. C'est le signe fort d'une prise de conscience quant au potentiel écologique et économique des atouts naturels considérables de la commune (estuaire, dunes, plage, forêt).
- A l'image récente du site classé de la Pointe du Touquet, et, avant cela, du domaine forestier puis du DOCOB du site Natura2000 FR3100481, la commune compte s'investir davantage dans la gestion des espaces naturels. C'est évidemment le moyen de contrôler la fréquentation et les usages du public dans ces sites sensibles.

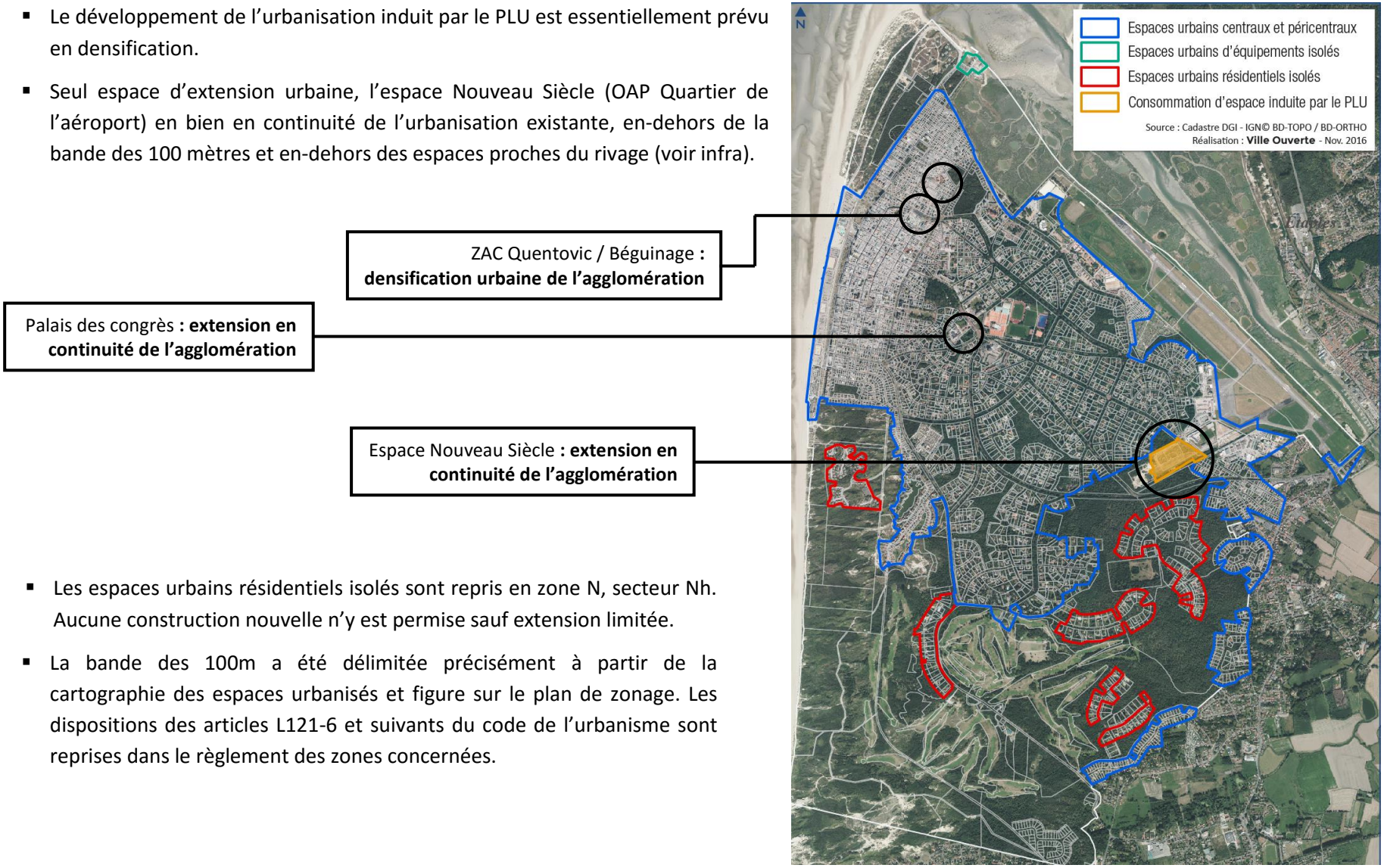
→ **Le PADD confirme la volonté communale de reprendre la maîtrise des espaces naturels.**

En conclusion, on peut considérer que le projet communal est donc bien en adéquation avec la capacité d'accueil actuelle et future de la commune.

1.4.2 La traduction dans les dispositions règlementaires et pré-opérationnelles

Maîtrise de l'urbanisation : un développement urbain orienté sur la reconquête et le renouveau

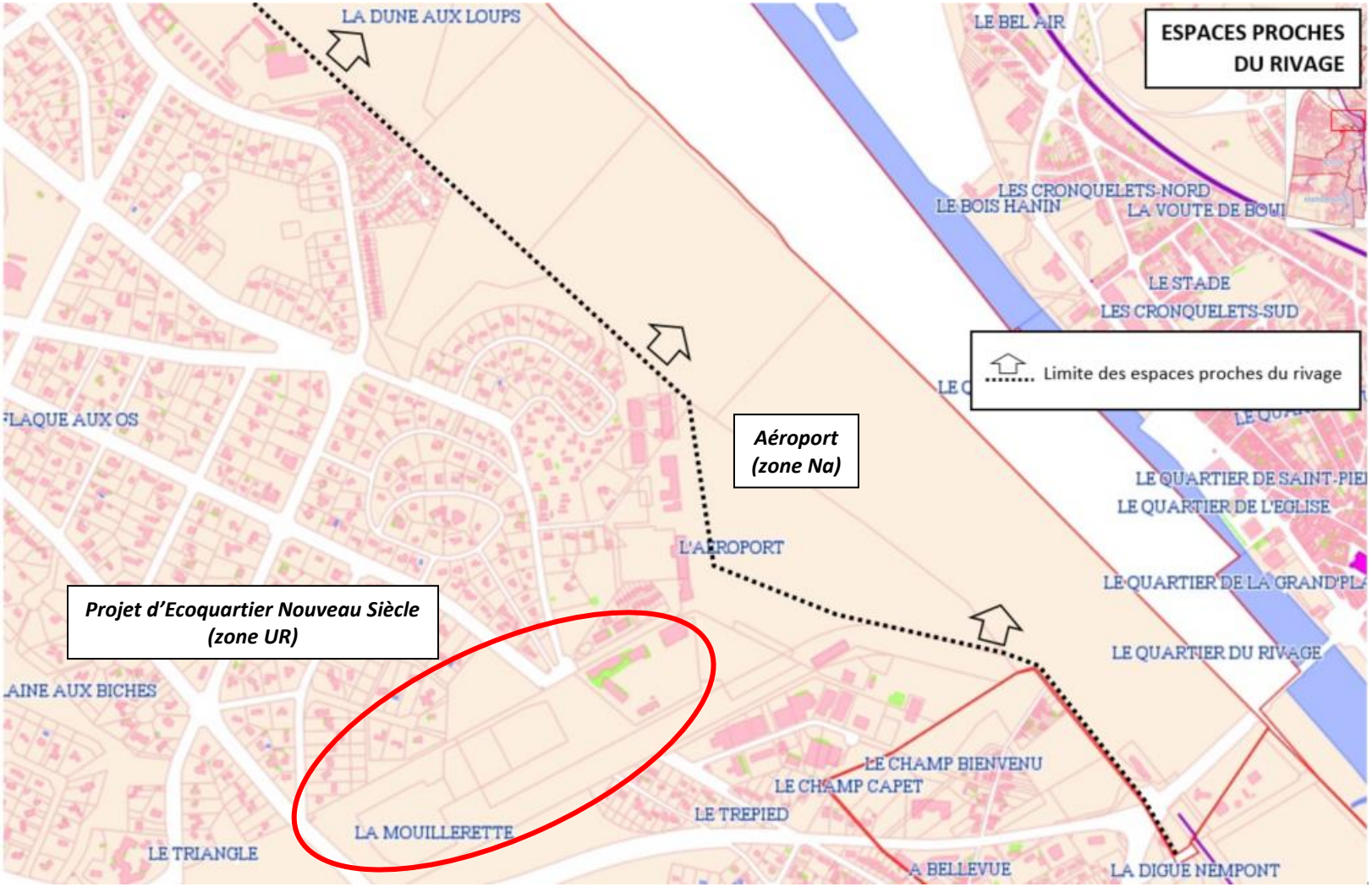
- Le développement de l'urbanisation induit par le PLU est essentiellement prévu en densification.
- Seul espace d'extension urbaine, l'espace Nouveau Siècle (OAP Quartier de l'aéroport) en bien en continuité de l'urbanisation existante, en-dehors de la bande des 100 mètres et en-dehors des espaces proches du rivage (voir infra).



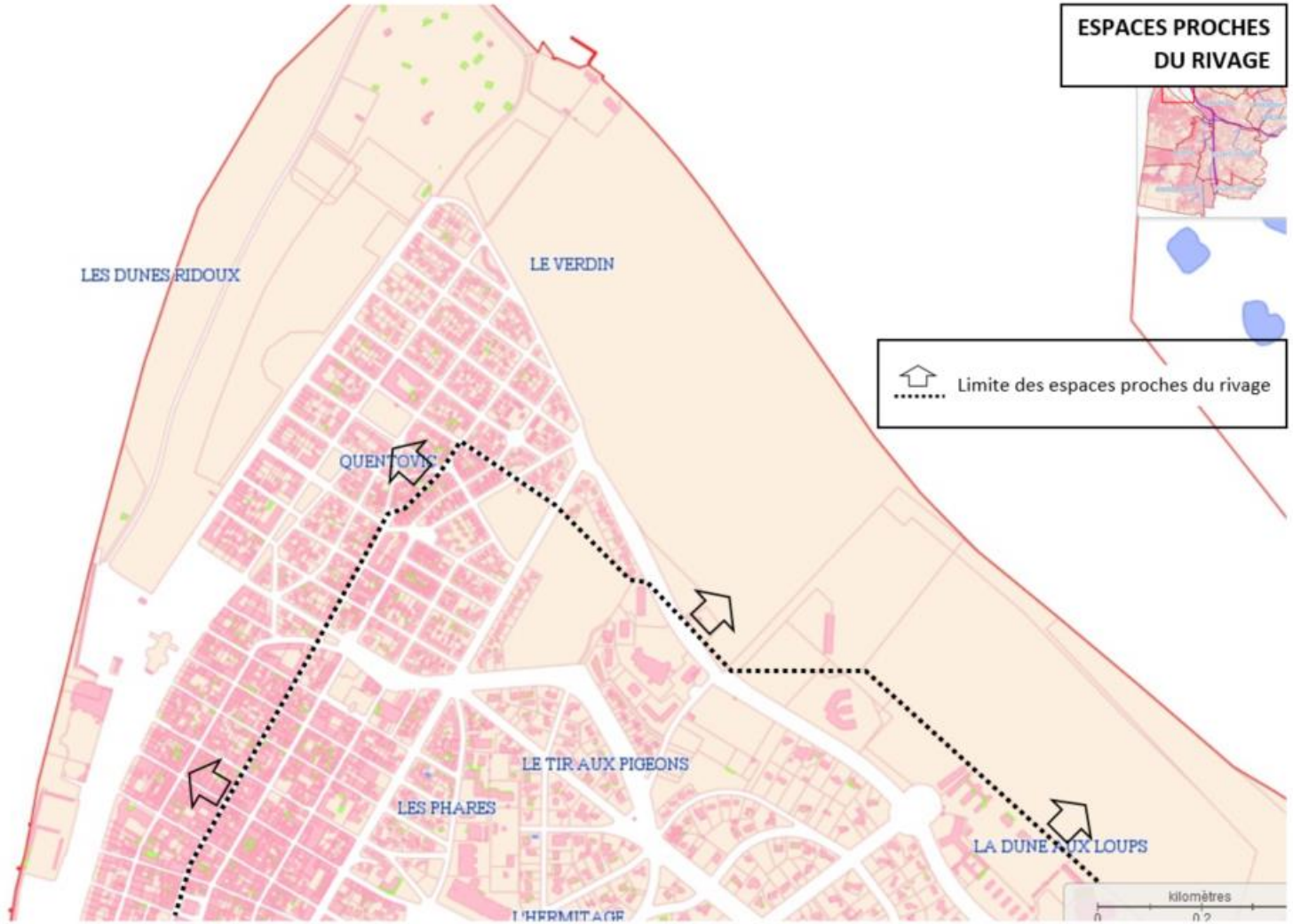
- Les espaces urbains résidentiels isolés sont repris en zone N, secteur Nh. Aucune construction nouvelle n'y est permise sauf extension limitée.
- La bande des 100m a été délimitée précisément à partir de la cartographie des espaces urbanisés et figure sur le plan de zonage. Les dispositions des articles L121-6 et suivants du code de l'urbanisme sont reprises dans le règlement des zones concernées.

- Dans les espaces proches du rivage, les possibilités d'extension de l'urbanisation sont limitées. Des précisions sont apportées ci-après.

  <u>NB :</u> la délimitation des espaces proches du rivage présentée ci-après est une traduction de celle du SCoT à l'échelle 1/10000ème.



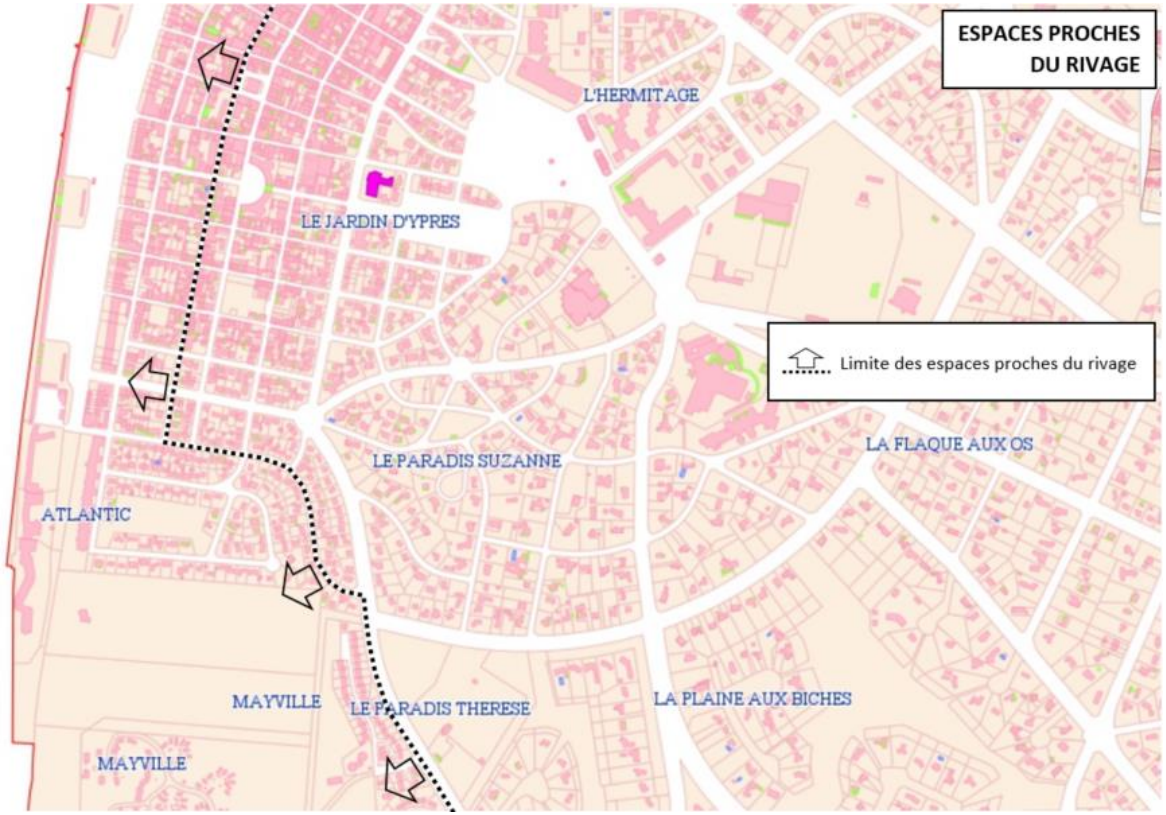
  - <u>Secteur aéroport :</u> l'intégralité des espaces proches du rivage de ce secteur sont repris en zone N (secteur Na). Le secteur du projet d'écoquartier Nouveau Siècle (OAP Quartier de l'aéroport) est bien situé en-dehors des espaces proches du rivage.

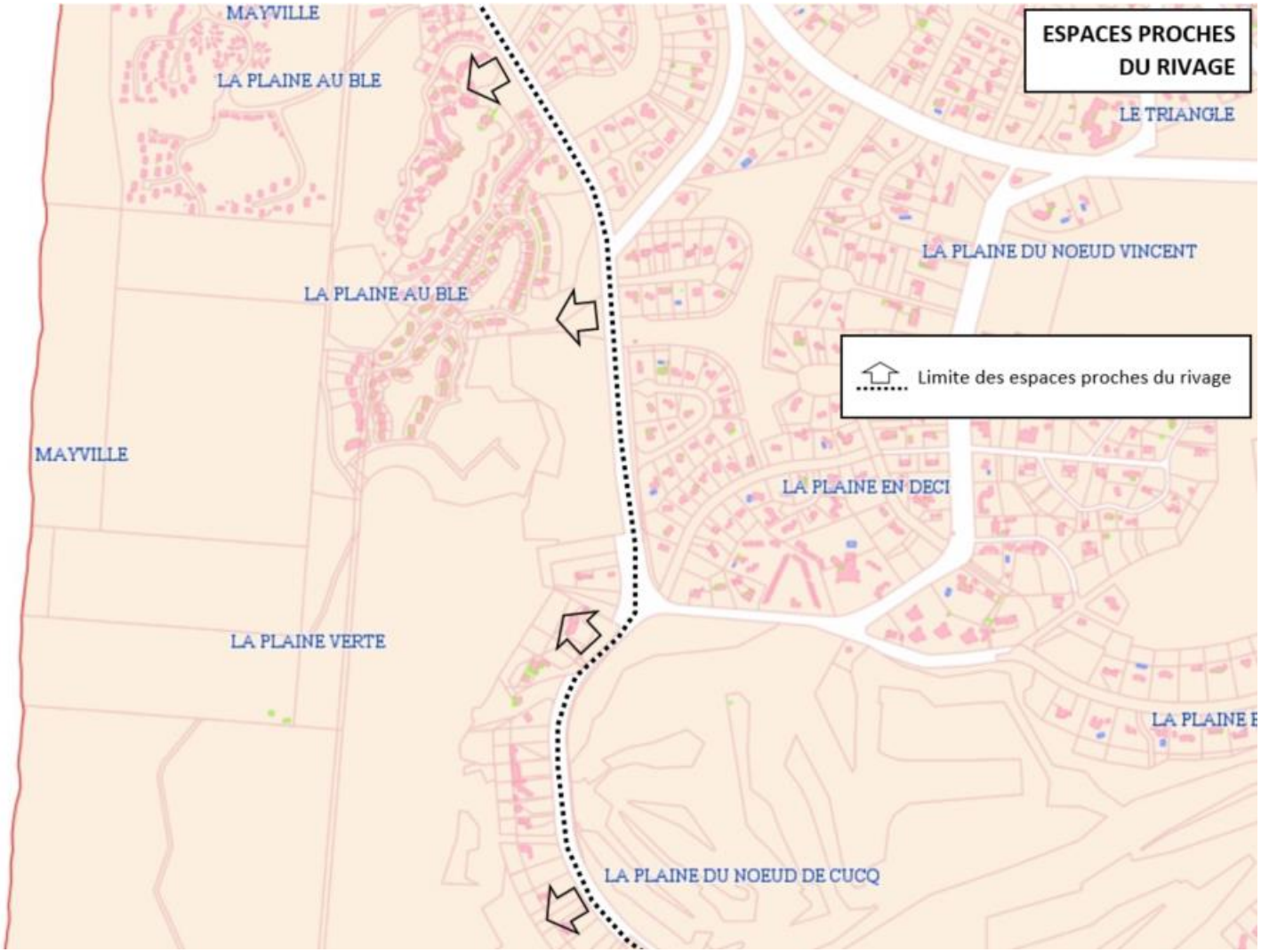


- Secteur hippodrome : l'intégralité des espaces proches du rivage de ce secteur sont repris en zone N (secteur Nb).
- Secteurs Nord et Sud de la ville : la limite des espaces proches du rivage s'appuie sur le tracé de la rue de Londres, à partir de laquelle, on peut considérer qu'ambiance marine et proximité du rivage se conjuguent. Le zonage retenu (UAa/UAb/UAc/UAd/UR) prévoit des dispositions règlementaires qui rendent

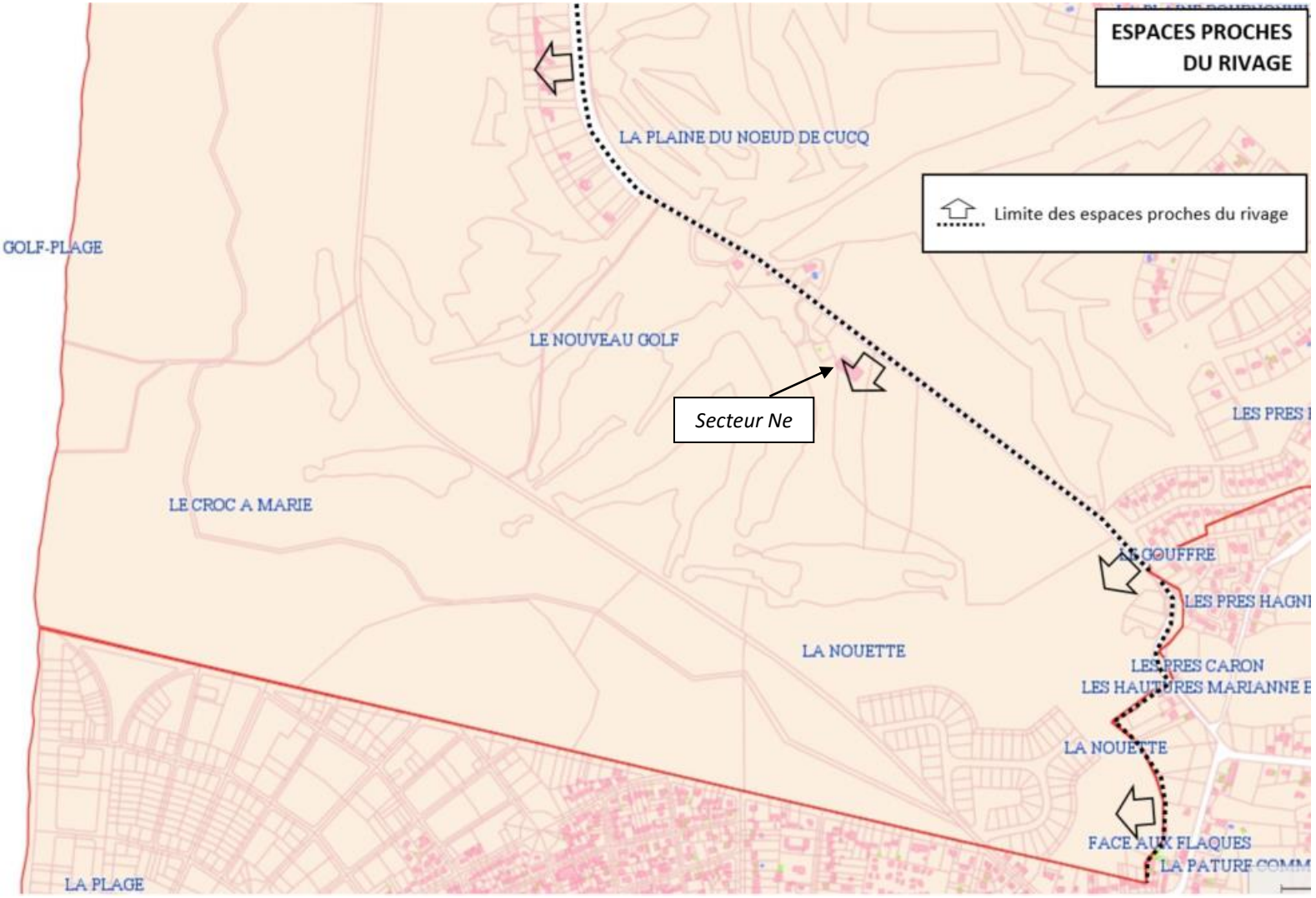
possible la densification urbaine tout en la limitant :

- emprise au sol maximale limitée (sauf commerces et hôtels) à 60% ;
- hauteur maximale limitée entre 9 et 15 mètres, sauf dans le secteur UAd dans lequel la hauteur de 26 mètres correspond à l'épannelage du front bâti existant. Notons que les séquences de bâtis de moindre hauteur sont essentiellement composées de villas par ailleurs repérées dans l'AVAP et donc préservées dans leur gabarit actuel. Notons que ces dispositions sont compatibles avec le SCoT qui limite à R+9 (27m) la hauteur des constructions sur le front de mer et à R+4 (15m) dans le reste des espaces proches du rivage.
- la zone UR présente la particularité de ne pas s'appuyer sur des dispositions règlementaires mais sur des orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci définissent cependant très clairement des conditions de constructibilité limitées, essentiellement réservées aux équipements publics, à l'exception des "périmètres de constructibilité", l'un, autour de l'Aqualud, l'autre, autour du complexe thalassothérapie-Novotel-Ibis. Les conditions de construction sont définies sur le principe de la configuration des lieux dans les espaces proche du rivage (gabarit des constructions environnantes, différences altimétriques du sol, rapport au paysage marin).



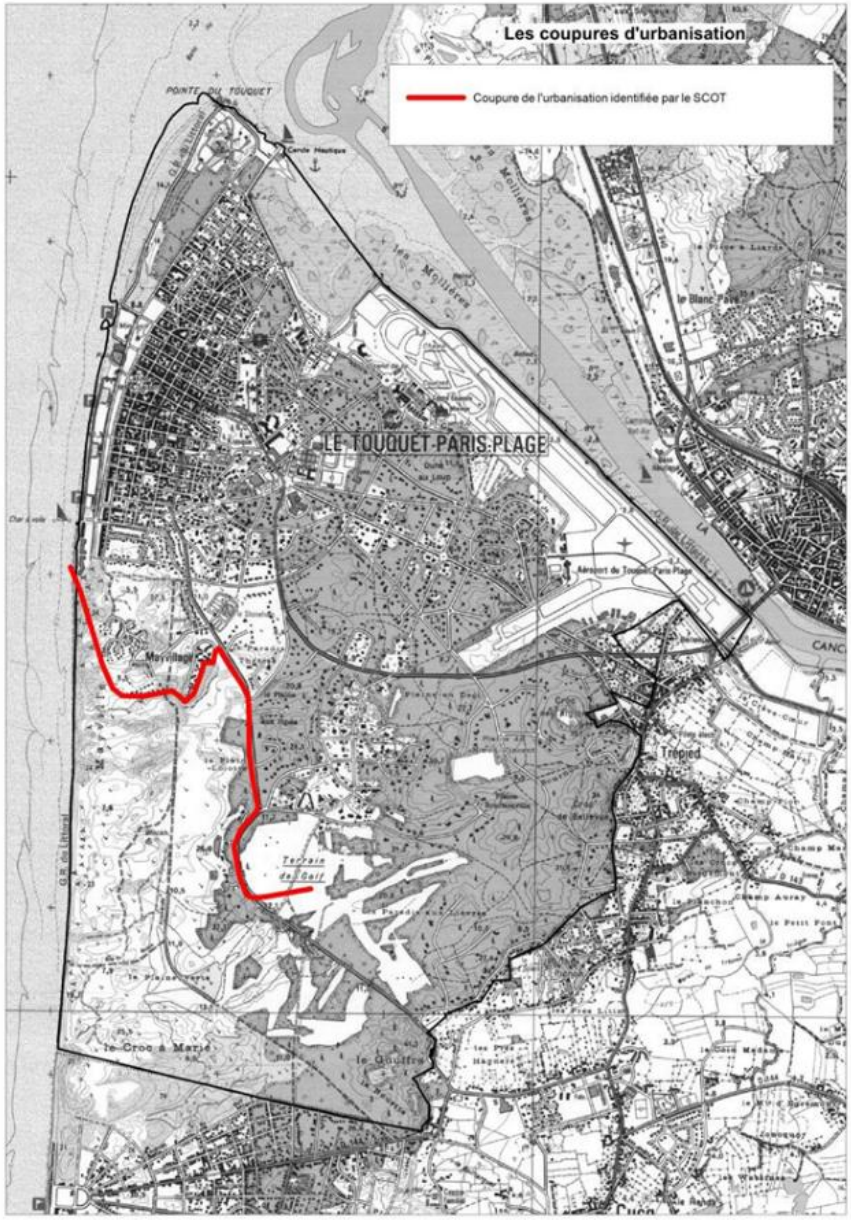


- <u>Secteurs Dunes de Mayville :</u> la totalité de cette partie des espaces proches du rivage sur ce secteur est classé en zone N, essentiellement NL, avec la présence d'ensembles urbanisés (lotissement), en secteur Nh. Toute construction nouvelle étant interdite sauf extension limitée du bâti existant, on peut considérer qu'aucune forme d'extension de l'urbanisation n'est possible.



- <u>Secteurs Dunes Sud et Golf de la mer :</u> la totalité de cette partie des espaces proches du rivage sur ce secteur est classée en zone N, majoritairement en NL (espace remarquable). Seul le secteur Ne autorise le confortement des bâtis existants.

- Le SCoT identifie sur le territoire du Touquet une coupure d'urbanisation. Le principe d'inconstructibilité des espaces en coupure d'urbanisation est bien respecté par le PLU, ceux-ci étant essentiellement classés en zone NL.



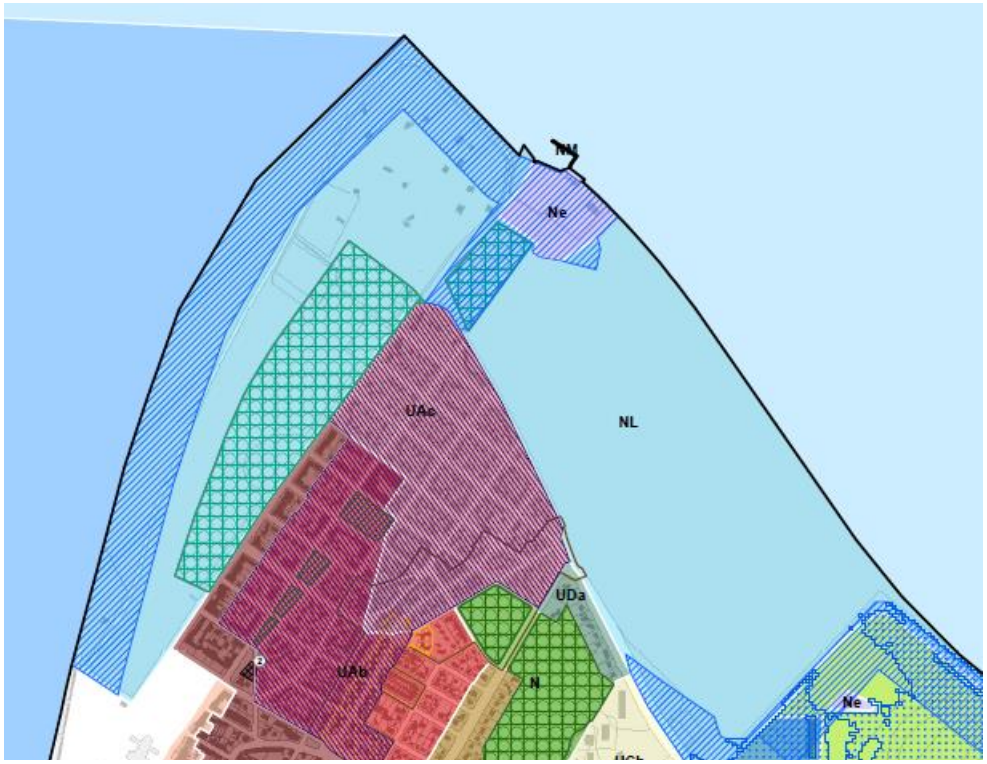
1.2.2 Protection des espaces remarquables

- Les espaces remarquables ont été identifiés à partir, dans un premier temps, d'éléments de cartographie et de description des espaces protégés et/ou inventoriés et, dans un second temps, d'investigations de terrain. Une fois délimités, les espaces remarquables ont été classés en zone NL. Celle-ci s'appuie sur des dispositions règlementaires qui permettent de protéger ces espaces dans les conditions prévues par la loi. Plus précisément, le contenu de l'article R121-5 du code de l'urbanisme tient lieu de dispositions sur l'affectation des sols.

  - Le Site classé de la Pointe Nord a été repris en zone NL, à l'exception de l'espace urbanisé correspondant à la base nautique de la Baie de Canche ainsi qu'une partie de la zone marine du site qui a été reprise en zone NM.



Vue aérienne sur la base nautique de la Baie de Canche

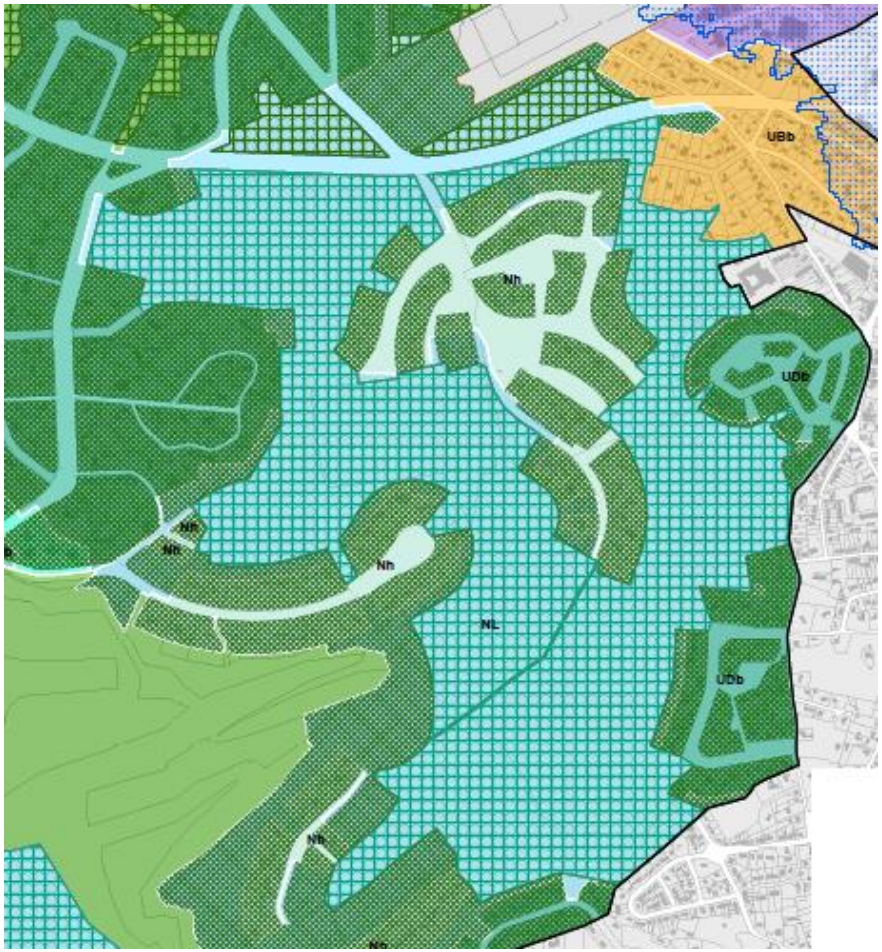


Extrait du plan de zonage du PLU

- L’espace forestier inventorié en ZNIEFF 1 a été très majoritairement repris en zone NL, à l’exception de notamment des espaces urbanisés inclus en ZNIEFF 1. Il s’agit plus particulièrement du lotissement du Polo, de l’Avenue de Stoneham, de l’Avenue du Garigliano, Allées des Boutons d’or et des Pâquerettes ou encore de la résidence du Paddock.



Exemple de formes urbaines existantes en ZNIEFF 1– Lotissement du Polo



Extrait du plan de zonage du PLU

- Les Dunes Sud de la commune (ZNIEFF 1 "Dunes de Mayville + Zone Natura 2000) ont bien été classées en zone NL. Celle-ci comprend également des espaces ni protégés, ni inventoriés mais qui présentent pourtant une continuité des milieux dunaires.



Dunes de Mayville (partie Nord)





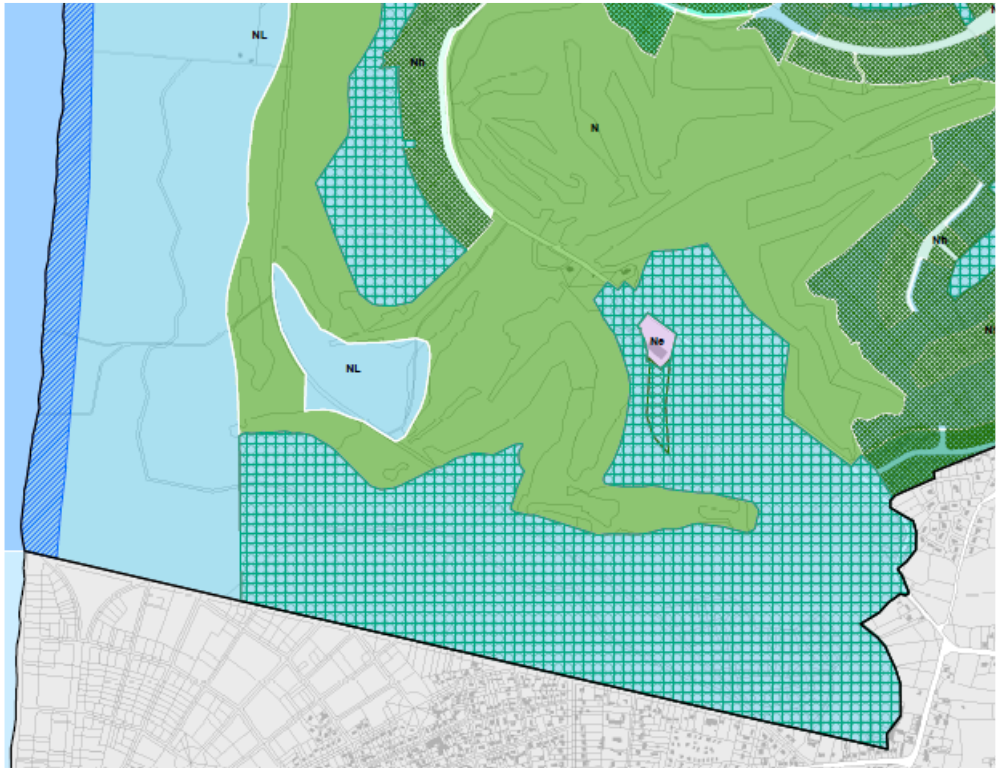
Extrait du plan de zonage du PLU

- Les Dunes Sud de la commune (ZNIEFF 1 "Dunes de Mayville + Zone Natura 2000) ont bien été classées en zone NL. Côté Golf de la mer, une partie du domaine a été classé en NL du fait d'espaces dunaires relativement bien préservés. Quant au secteur Ne, il reprend un bâti existant.



Dunes Sud et Golf de la Mer





1.4.1.1 Analyse qualitative des boisements, au titre de l'article L 121-27 du Code de l'urbanisme

- L'identification des Espaces Boisés les plus caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral au titre de l'article L 121-27 du Code de l'urbanisme. Le zonage réglementaire identifie également les Espaces Boisés Classés directement identifiés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme. Le détail de la méthodologie mise en œuvre est exposé ci-après.

Niveau de protection des boisements dans le PLU

Les cartes suivantes distinguent les boisements en trois niveaux de qualité correspondant, dans le projet de PLU, à trois niveaux de protection :

- Catégorie A : Espaces Boisés Classés à caractère significatif au titre de la Loi Littoral ;
- Catégorie B : Espaces Boisés Classés sans caractère significatif au titre de la loi Littoral ;
- Catégorie C : Espaces boisés non identifiés au titre d'Espaces Boisés Classés mais qui bénéficient d'une protection en zone naturelle ou d'une protection au titre d'espaces verts protégés (EVP) ou d'espaces paysagers protégés (EPP).

Critères d'identification des différentes catégories de boisement

Trois critères ont été retenus pour qualifier les différentes entités de boisement de la commune, comme suit :

Critère	Référentiel	Valeur associée	Ordre de prise en compte
Fonction écologique	Inventaires et/ou protections existants (ZNIEFF 1, Natura 2000), trame verte, bleue et dunaire et entités éco-paysagères communales.	Ecologie littoral	1
Qualité paysagère	Entités éco-paysagères communales et protections existantes (site classé)	Identité balnéaire	2
Distance au rivage	Délimitations des espaces proches du rivage et des zones d'aléa-submersion (projet de PPRL).	Proximité rivage	3

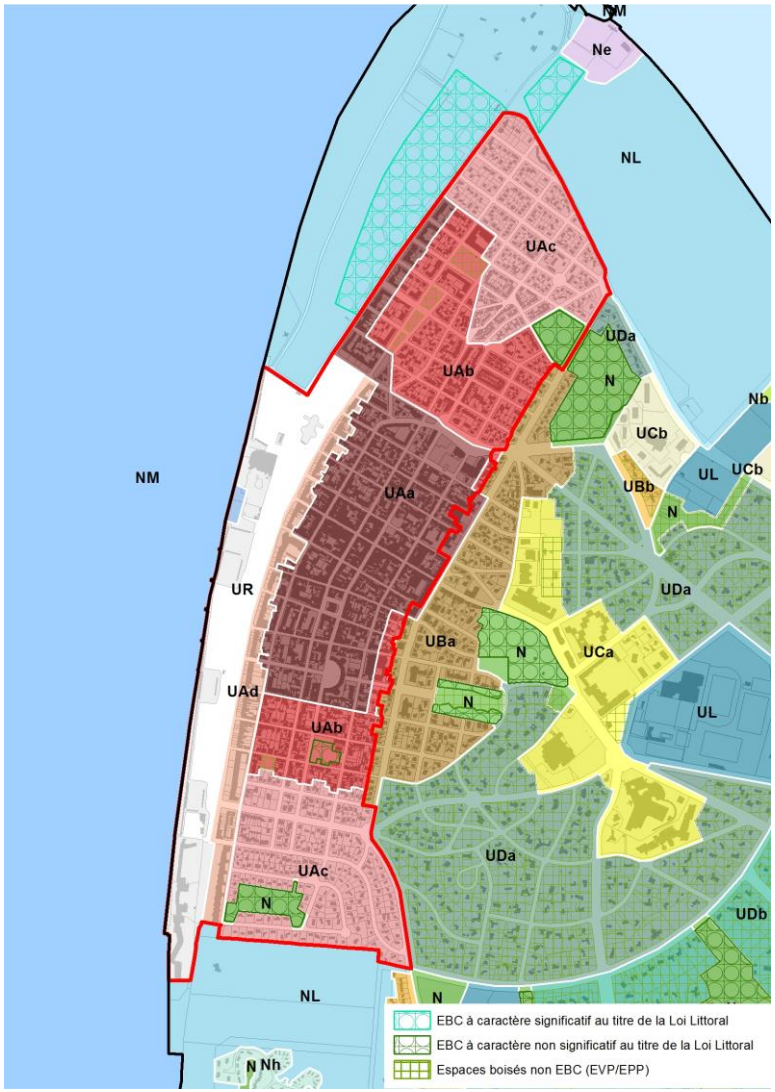
Pour chaque entité boisée analysée, l'identification d'au moins un de ces trois critères a conduit à retenir le principe de préservation du boisement concerné. En second lieu, le choix de la catégorie de préservation est défini par la prédominance de chacun des critères. Notons que la fonctionnalité écologique avérée d'un boisement dans le schéma de trame verte, bleue et dunaire communal constitue un facteur de classement en catégorie C.

La notion de significativité littorale des boisements a été appréciée essentiellement au travers du rôle et de l'identité des boisements dans leur propre entité éco-paysagère.

L'intérêt de procéder à l'analyse des boisements par entité éco-paysagère est de prendre en compte les éventuelles interactions au sein d'un sous-ensemble territorial, qu'elles soient écologiques, paysagères ou les deux à la fois.

Analyse des boisements par entité éco-paysagère

L'intérêt de procéder à l'analyse des boisements par entité éco-paysagère est de prendre en compte les éventuelles interactions au sein d'un sous-ensemble territorial, qu'elles soient écologiques, paysagères ou les deux à la fois.

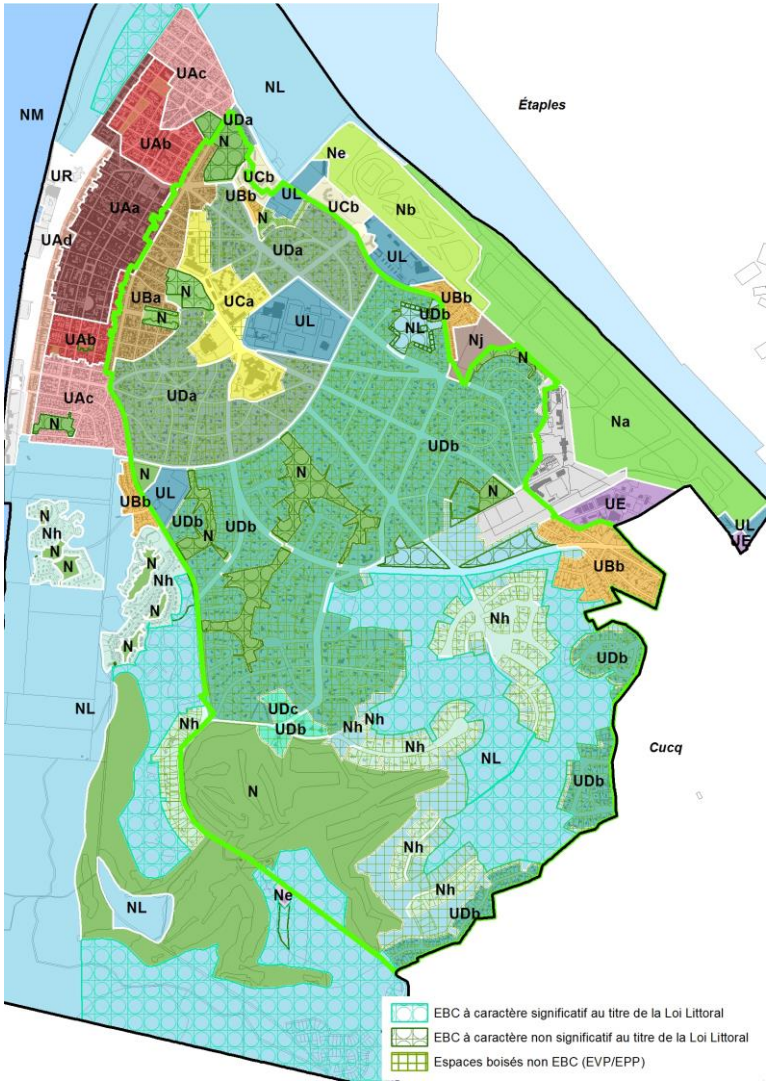
LA VILLE-DUNE	Caractéristiques paysagères et environnementales des secteurs	Evaluation du caractère significatif au titre de la Loi Littorale
	Secteur très urbanisé, avec des densités bâties élevées. Au nord et au sud (quartiers Quentovic et Atlantique), présence de jardins privés. Quelques espaces-verts, plus ou moins boisés : – On trouve plusieurs parcs urbains au Touquet. Ils sont pour la plupart proche du centre-ville, ce qui offre une respiration verte à ce quartier dense et minéral. Les deux plus importants sont le jardin d'Ypres, qui a une place historique dans la formation de la ville et le parc des pins, dont la végétation est plus sauvage. Ils se trouvent à proximité l'un de l'autre. – Des petits squares sont présents au gré des rues de la commune. Ils occupent différentes fonctions de lieux de détente, de sport... – Des parcelles boisées (pinède du bd Thierry Sabine, espaces boisés de part et d'autre du bd d'Artois, cœur d'îlot du quartier Atlantique), constituant des espaces de respiration mais ne présentant pas de qualité environnementale particulière (manque de gestion et d'entretien).	Ces espaces boisés sont importants à préserver d'un point de vue paysager et pour leur vocation d'espace-relais dans la trame verte du territoire, mais leur qualité ne justifie pas un caractère significatif au titre de la Loi Littoral. La qualité et la densité des boisements permettent de distinguer : • Les espaces boisés conséquents par leur surface mais dont la qualité de boisement et d'entretien ne justifie pas un caractère significatif au titre de la Loi Littoral : ils font l'objet d'un classement en zone N et d'une protection d'EBC (catégorie B) • Les boisements inclus dans le tissu urbain, généralement de densité faible ou moyenne, dont l'intérêt est d'abord paysager avant d'être écologique : ils sont identifiés comme EVP (catégorie C).

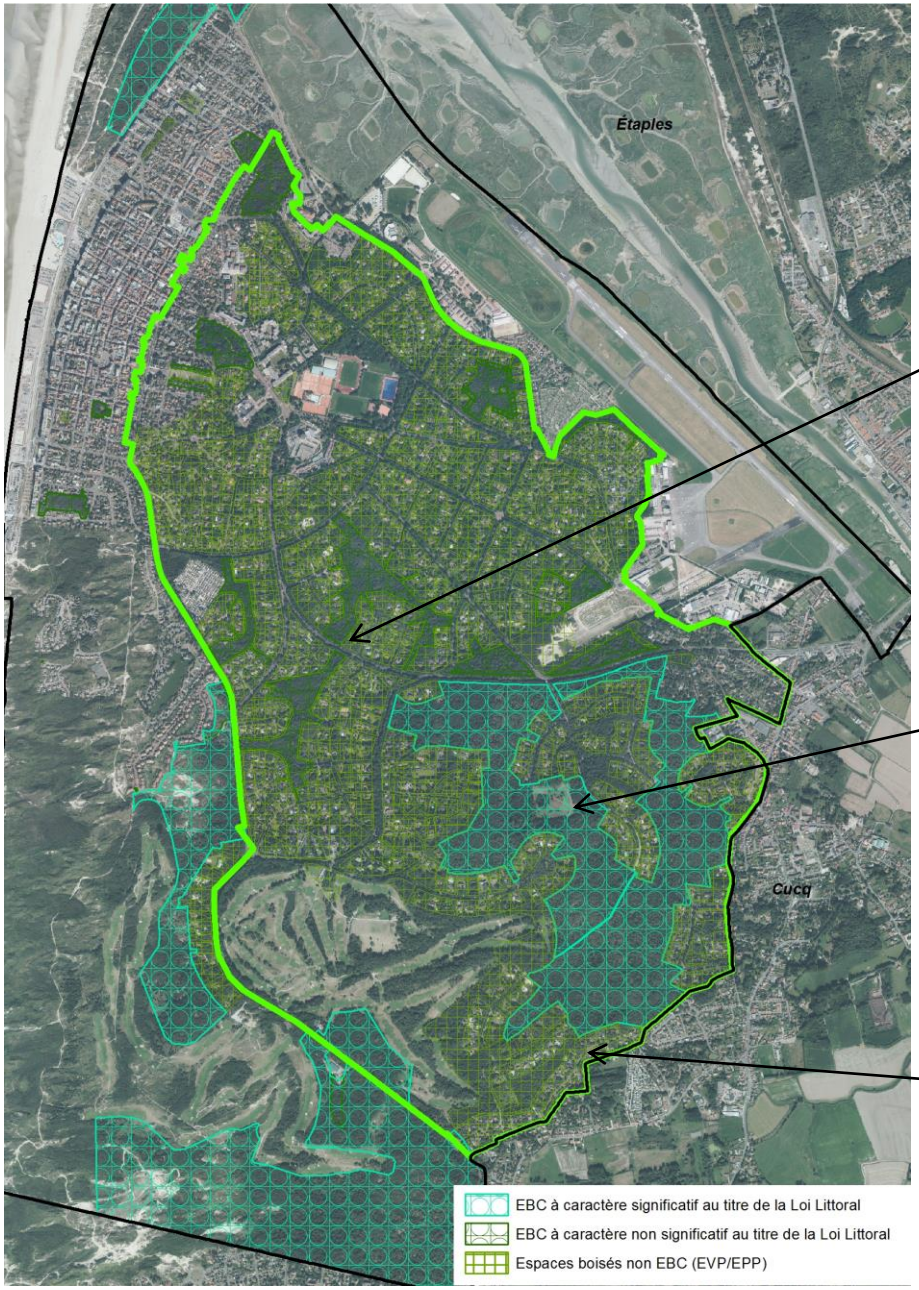

EBC à caractère significatif au titre de la Loi Littoral
EBC à caractère non significatif au titre de la Loi Littoral
Espaces boisés non EBC (EVP/EPP)







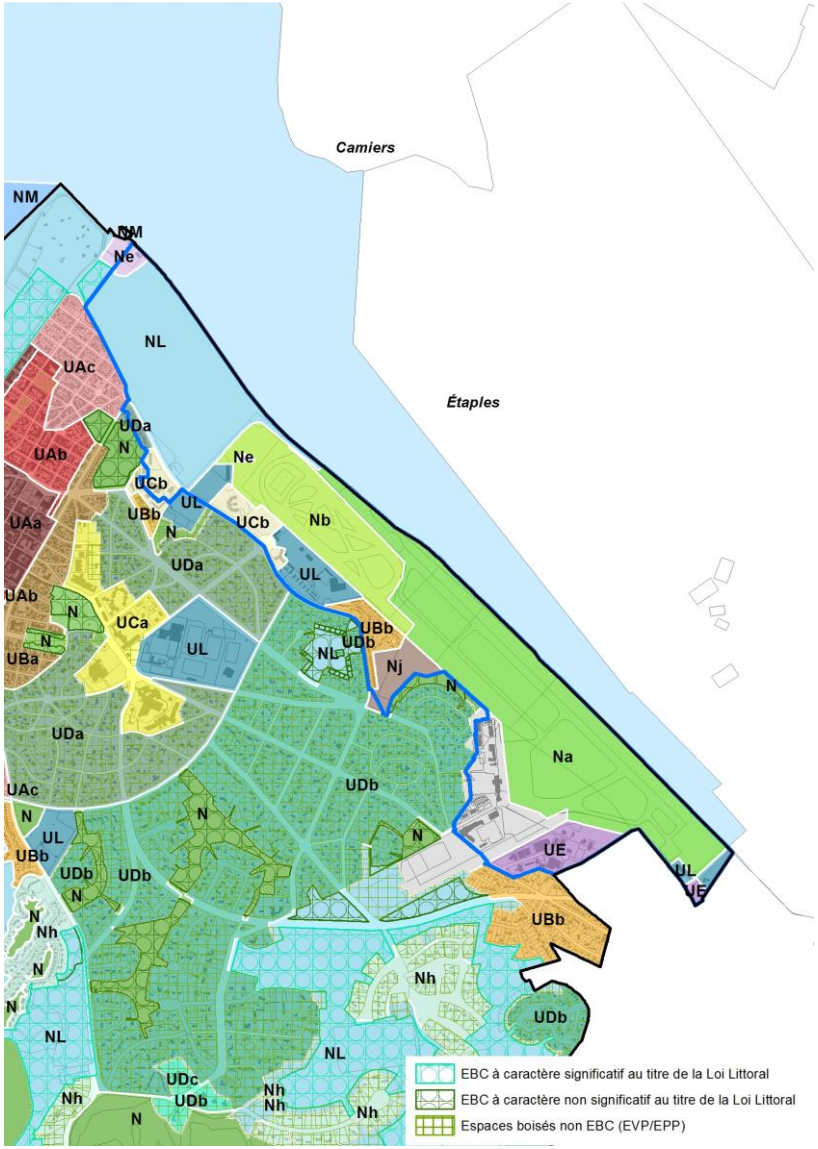
LA VILLE-FORÊT	Caractéristiques paysagères et environnementales des secteurs	Evaluation du caractère significatif au titre de la Loi Littorale
	La ville-forêt se décline en quatre sous-secteurs : – la ***proche ville***, s'inscrit dans la continuité de la ville en damier mais présente un paysage plus vert, une trame parcellaire plus lâche et une trame viaire sinueuse. Les densités restent importantes et la présence de vastes emprises d'équipements sportifs et touristiques donne à ce secteur un caractère urbain encore marqué. – la ***forêt habitée*** qui se caractérise par la présence d'un habitat diffus, où le bâti est implanté au cœur de vastes parcelles, masquées par une végétation abondante formant autant d'écrans végétaux. – La ***Forêt du Touquet*** qui correspond à l'ensemble des secteurs non bâtis. Elle s'étend sur 200 hectares, dont une petite partie de forêt domaniale, de l'avenue François Godin à la limite est de la commune et sur toute sa hauteur. – Le ***golf de la forêt***, constituant un milieu ouvert spécifique. L'ensemble de la ville-forêt se caractérise par son taux de boisement important. On distingue : – les boisements naturels, non bâtis, présentant une qualité environnementale importante et faisant pour certains, l'objet d'une protection spécifique (ZNIEFF de Type I) ; – les espaces verts résidentiels : La succession des jardins privés créée une trame verte qui participe à la végétalisation de la commune ; – les parcs urbains (situés dans la proche-ville) qui présente un taux de boisement moindre. Les alignements d'arbres qui bordent les principaux axes participent fortement aux continuités paysagères et naturelles du secteur.	Les différents boisements de la ville-forêt présentent tous un intérêt paysager. Leur qualité environnementale est inégale. Le périmètre de la ZNIEFF d'une part et la présence ou non de constructions, permet de hiérarchiser les boisements, d'adapter le degré de protection et de déterminer leur caractère significatif ou non au titre de la Loi Littoral : • Dans les secteurs accueillant des constructions, plus ou moins denses (zones UD et NH), les boisements, situés dans les jardins privés, sont aménagés et plus ou moins bien entretenus. S'il est nécessaire de les préserver pour leur intérêt paysager et leur rôle d'espaces-relais de la biodiversité, ils ne présentent pas une qualité de peuplement justifiant un caractère significatif au titre de la Loi Littoral : ils sont identifiés comme EPP (catégorie C). • Dans les secteurs non bâtis, on distingue : - les espaces boisés conséquents par leur surface mais dont la qualité de boisement et d'entretien ne justifie pas un caractère significatif au titre de la Loi Littoral : ils font l'objet d'un classement en zone N et d'une protection d'EBC (catégorie B) ; - les espaces boisés dont la qualité écologique est reconnue par une protection environnementale spécifique (ZNIEFF), **présentant un caractère significatif au titre de la Loi Littoral** : ils font l'objet d'un classement en zone NL et d'une protection d'EBC (catégorie A) ; - le golf constitue un milieu principalement ouvert. Certains boisements ont été maintenus au sein et en marge des parcours sportifs, mais les composantes naturelles ont été profondément modifiées et appauvries.

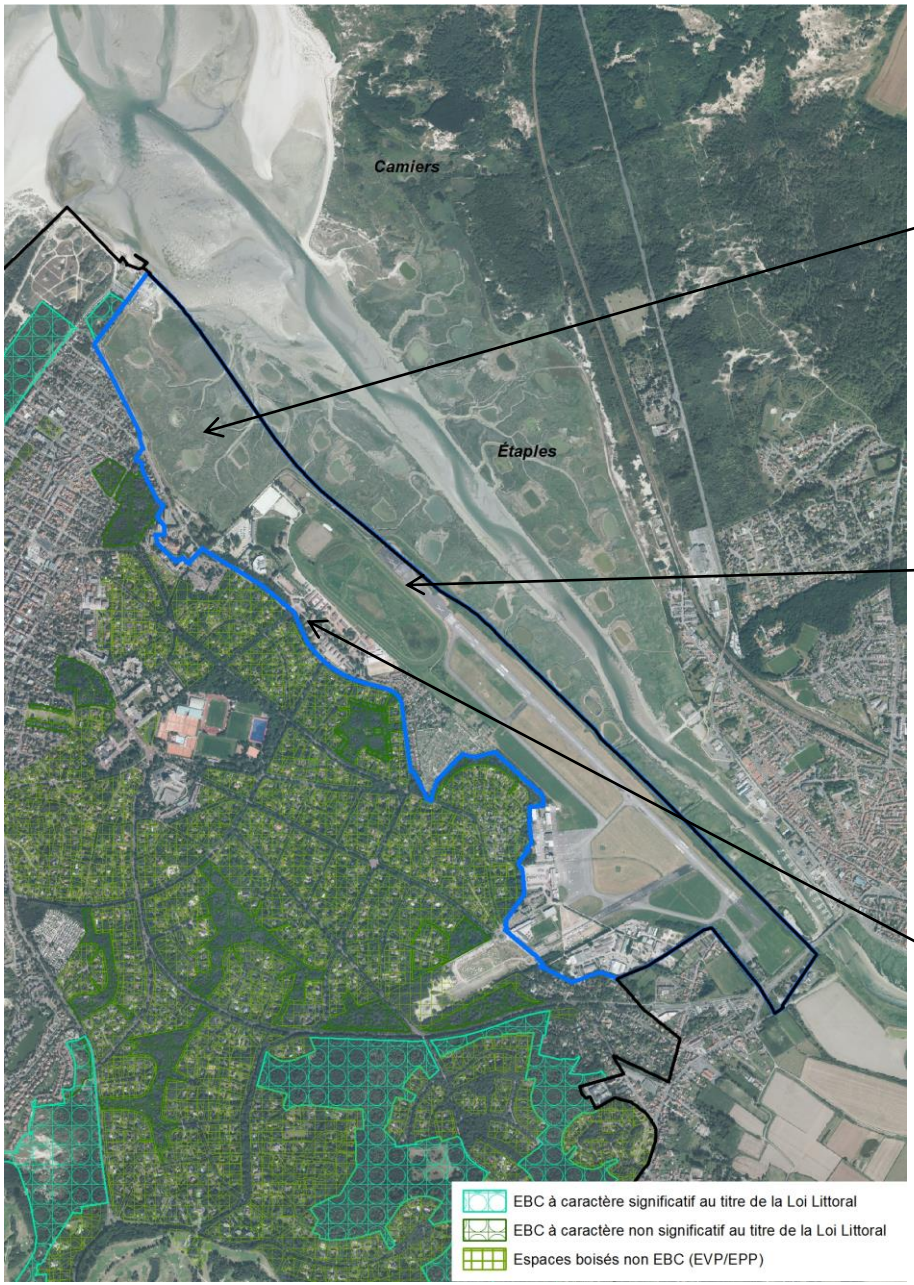

Étaples
Cucq
EBC à caractère significatif au titre de la Loi Littoral
EBC à caractère non significatif au titre de la Loi Littoral
Espaces boisés non EBC (EVP/EPP)







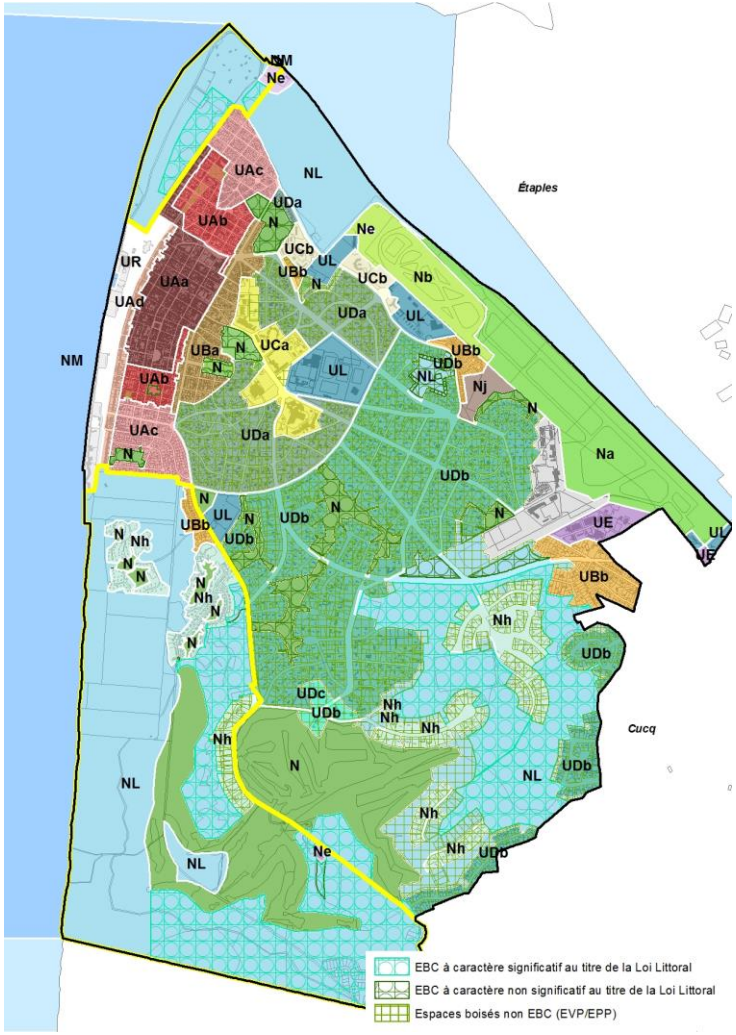
LA VILLE-CANCHE	Caractéristiques paysagères et environnementales des secteurs	Evaluation du caractère significatif au titre de la Loi Littorale
	La ville-Canche se caractérise par l'ambiance particulière offerte par la proximité de l'estuaire, offrant un paysage plus ouvert et des perspectives sur le grand paysage. On distingue : – les ***espaces urbanisés*** bordant l'estuaire. Ils sont constitués par une mixité des formes urbaines et architecturales ; – les ***espaces naturels*** sont ouverts et peu boisés. Ils font l'objet de nombreuses protections environnementales et paysagères (Site Natura 2000, ZNIEFF de Type I) ; – les ***milieux ouverts artificialisés*** (l'hippodrome et l'aérodrome) ; – un milieu ouvert spécifique : les jardins partagés, qui constituent une entité naturelle spécifique. Ce secteur se caractérise par l'absence de boisement de taille et de densité significatives. Les boisements visibles relèvent de l'alignement d'arbres le long des axes ou de jardins privés (individuels ou rattachés à des équipements/collectifs).	Dans les espaces bâtis, s'il est nécessaire de préserver les boisements pour leur intérêt paysager et leur rôle d'espaces-relais de la biodiversité, leur faible densité ne justifie pas de protection particulière. Les règles des zones suffisent à les protéger. Ils ne font pas l'objet de protection spécifique. Les secteurs non bâtis ne comptent pas de boisements significatifs. On distingue : - les espaces naturels faisant l'objet d'une protection environnementale spécifique (Natura 2000, ZNIEFF), **présentant un caractère significatif au titre de la Loi Littoral**, ils font l'objet d'un classement en zone NL. - les ***milieux ouverts artificialisés (Na et Nb) et les jardins partagés (Nj)*** présentant, dont les composantes naturelles, modifiées par leur artificialisation et les aménagements liés à leurs usages, ne justifient pas un caractère significatif au titre de la Loi Littoral.

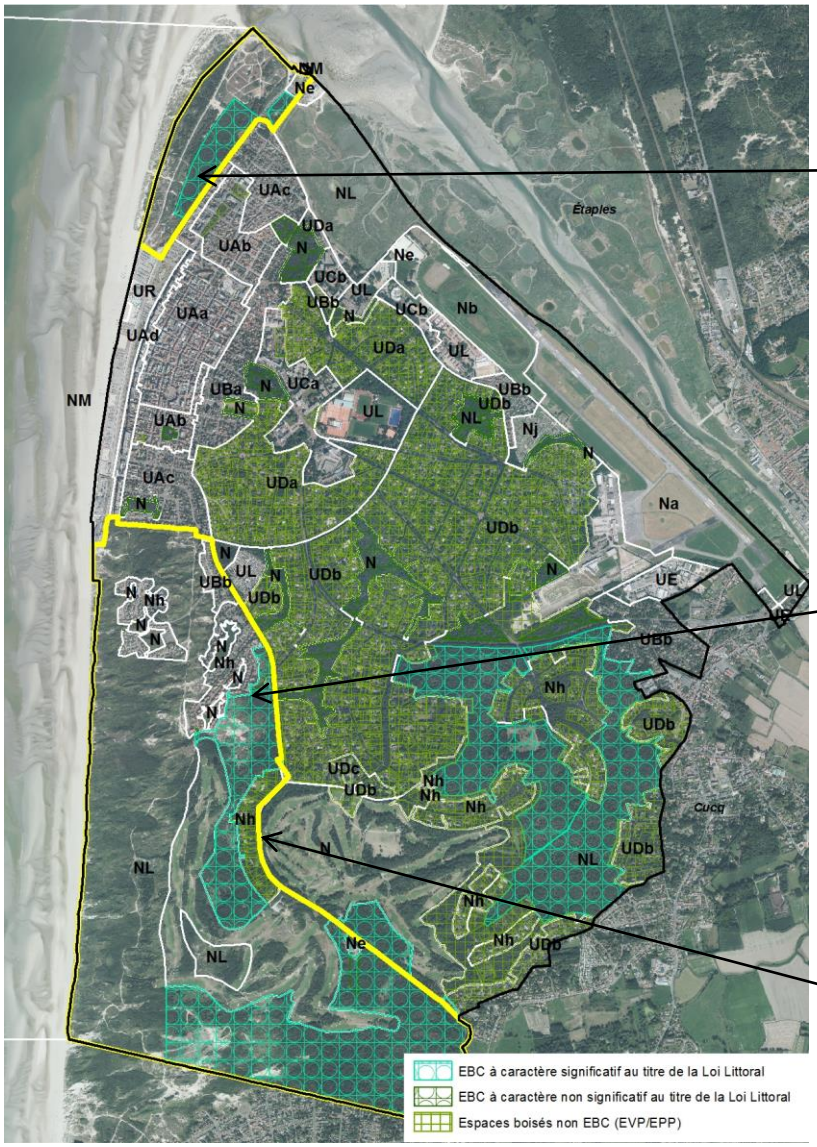

Camiers
Étaples
EBC à caractère significatif au titre de la Loi Littoral
EBC à caractère non significatif au titre de la Loi Littoral
Espaces boisés non EBC (EVP/EPP)







LES ENSEMBLES DUNAIRES	Caractéristiques paysagères et environnementales des secteurs Typologie des espaces boisés	Evaluation du caractère significatif au titre de la Loi Littorale
	Les ensembles dunaires sont divisés, par le front de mer bâti, en deux parties. La partie nord est aménagée (promenades etc), tandis que la partie sud est partiellement lotie, artificialisée (golf) et naturelle et boisée. On distingue : – les ***lotissements*** s'inscrivant au cœur des ensembles dunaires ; – les ***constructions pavillonnaires plus denses***, qui longent l'avenue François Godin qui présentent un taux de boisement important de leurs jardins ; – les ***dunes le long des plages de la Manche*** qui font l'objet de nombreuses protections environnementales et paysagères (Sites Natura 2000, ZNIEFF de Type I). Les dunes de Mayville, sur la partie Sud de la ville, à partir de l'avenue Louis Blériot est plus largement préservée de l'urbanisation sur environ 165 ha. – le ***golf de la mer***, constituant un milieu essentiellement ouvert, spécifique.	• Dans les secteurs accueillant des constructions, plus ou moins denses (zones UBb et NH), les boisements, situés dans les jardins privés, sont plus ou moins denses et bien entretenus. S'il est nécessaire de les préserver pour leur intérêt paysager et leur rôle d'espaces-relais de la biodiversité, ils ne présentent pas une qualité de peuplement justifiant un caractère significatif au titre de la Loi Littoral : les ensembles les plus denses sont identifiés comme EPP (catégorie C), les autres sont encadrés par les règles de la zone. • Dans les secteurs non bâtis, on distingue : - les espaces naturels, intégrés aux lotissements, généralement de densité faible ou moyenne, dont l'intérêt est d'abord paysager avant d'être écologique : ils sont classés en zone N mais ne font pas l'objet d'une protection particulière. - les espaces boisés dont la qualité écologique est reconnue par une protection environnementale spécifique (ZNIEFF, Natura 2000), **présentant un caractère significatif au titre de la Loi Littoral** : ils font l'objet d'un classement en zone NL et d'une protection d'EBC (catégorie A). - le golf constitue un milieu principalement ouvert. Certains boisements ont été maintenus au sein et en marge des parcours sportifs. Les composantes naturelles ont été profondément modifiées et appauvries suite à l'artificialisation du secteur pour créer le golf.


NM
Ne
UAc
NL
Étaples
UDa
UAb
N
Ne
UCb
UBb
UL
UR
UAa
UAd
Nb
UDa
UL
UBa
UCa
UBb
UDb
NL
Nj
UAb
UAc
UDa
Na
UDb
UBb
UDb
UE
UL
Nh
UBb
Nh
UDb
UDc
UDb
Nh
Nh
Cucq
NL
UDb
Ne
NL
EBC à caractère significatif au titre de la Loi Littoral
EBC à caractère non significatif au titre de la Loi Littoral
Espaces boisés non EBC (EVP/EPP)











Bilan des surfaces

	Surfaces EBC dans le POS de 1991 (ha)	Surfaces EBC dans le PLU arrêté (ha)
EBC	390	398
Dont EBC à caractère significatif au titre de la loi Littoral		248

1.4.2 LA LOI PAYSAGE

La loi du 8 janvier 1993, dite Loi Paysage, vise à protéger et mettre en valeur les paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. A ce titre, elle vient en complément de la loi Littoral. Elle introduit un certain nombre de dispositions dans le Code de l'urbanisme dont le 7° de l'article L. 123-1 devenu 7° de l'article L. 123-1-5 depuis la loi Grenelle 2. Cette disposition permet au règlement d'*« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

Le PLU prend en compte cette loi et recense dans son diagnostic les espaces naturels et paysages de la ville qui demandent à être préservés :

- L'ensemble du domaine forestier et notamment les espaces boisés classés
- Les paysages de dunes
- Les espaces naturels urbains
- Les paysages d'estuaire

La protection du patrimoine bâti

Au travers de l'AVAP, le Touquet protège aussi son patrimoine bâti en prenant en compte les spécificités littorales de la ville. Le PLU tient compte du phare classé monument historique et des 20 édifices inscrits à l'inventaire des monuments historiques, comprenant notamment des villas privées à l'architecture représentative du Touquet et le bâtiment de la mairie.

1.4.3 LA LOI RELATIVE À LA LUTTE CONTRE LE BRUIT

Conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme et à l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 sur les bruits de voisinage, le PLU indique dans le règlement le respect obligatoire des prescriptions d'isolement acoustique s'imposant aux constructions. Sur la commune du Touquet, la D939, le D940 et la D144 sont classées pour leurs nuisances sonores. Une marge de recul de 30 à 100m est imposée, selon la route, pour toute nouvelle construction. Le plan de zonage identifie en conséquence une bande de retrait de part et d'autre de la voie D939 à l'intérieur de laquelle des prescriptions d'isolations acoustiques s'imposent aux nouvelles constructions.

1.4.4 LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux du montreuillois est actuellement en cours d'élaboration. Dans un souci de compatibilité future, le PLU a intégré les principes majeurs définis par le PPRL.

Les documents réglementaires indiquent les parcelles situées dans le périmètre du PPRL et renvoient au règlement de la servitude. Le découpage en zones du territoire communal veille à respecter les zones inconstructibles du PPRL en les classant en zone N.

Le corps des règles veille par ailleurs à établir des règles adaptées, notamment pour le calcul des hauteurs maximales des constructions situées dans le périmètre du PPRL.

1.5 LA COMPATIBILITÉ DE L'AVAP DU TOUQUET PARIS PLAGE AVEC LE PLU

L'AVAP du Touquet Paris-Plage doit être compatible avec les grandes orientations générales du PADD du PLU. Les paragraphes suivants détaillent cette compatibilité.

Axe 1 : Prendre soin des Touquettois

L'AVAP s'inscrit dans la logique du PADD en encadrant les possibilités d'évolution du bâti patrimonial, afin de répondre aux nouveaux usages et besoins actuels. Elle participe ainsi à l'objectif visant à « poursuivre le développement de l'habitat permanent ».
Par ailleurs, elle s'inscrit dans l'objectif de renforcement du cœur historique, en révélant les qualités architecturales des bâtiments et en définissant des prescriptions réglementaires permettant d'en assurer la pérennité. Elle offre ainsi un cadre pédagogique, dans lequel la ville peut se renouveler sur elle-même tout en préservant les identités spécifiques à chaque quartier.
Enfin, elle « [poursuit indirectement] les alternatives au tout automobile » en préconisant une hiérarchisation des réseaux de circulation par un traitement différencié et qualitatif des revêtements de sols.

Axe 2 : Prendre soin du Touquet

L'AVAP propose plusieurs mesures pour assurer la pérennité de la qualité paysagère et naturelle du Touquet-Paris-Plage :

- Par la définition de secteurs portant spécifiquement sur les espaces naturels exceptionnels dans lesquels la ville s'inscrit (ensembles dunaires, Estuaire de la Canche) ;
- Par une valorisation de la végétation en ville, tant à l'échelle des règles de chaque secteur que par le repérage d'espaces verts et de jardins remarquables ;
- Par des règles relatives au traitement des sols, à la qualité des espaces publics et à la préservation des vues, luttant ainsi contre la banalisation des paysages et assurant une cohérence globale entre les différents secteurs de la ville.

Axe 3 : le Touquet Paris-Plage, pôle touristique de premier plan

Si l'AVAP n'a pas vocation à agir directement sur l'emploi et l'activité économique, elle les favorise en introduisant une exigence qualitative, participant à l'image de marque du commerce et plus largement de la ville. Ainsi, l'AVAP définit des prescriptions sur le traitement des façades commerciales, facilitant ainsi l'intégration des activités économiques et commerciales dans l'environnement urbain et patrimonial. Par ailleurs, en offrant des possibilités d'évolution du bâti patrimonial, l'AVAP répond à l'objectif visant à pérenniser les résidences secondaires.

2 Présentation et justification des zones et des dispositions réglementaires

2.1 LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES URBAINES ET NATURELLES

2.1.1 LES PRINCIPES DU NOUVEAU DOCUMENT GRAPHIQUE RÉGLEMENTAIRE

Dans le cadre de la transformation du POS en PLU, le nouveau zonage réglementaire a été entièrement revu, selon deux principes :

- un principe de simplification : le nouveau zonage ne comporte plus que 10 zones, contre 22 précédemment : 7 zones urbaines et 3 zones naturelles. Ces 10 zones sont divisées en 25 sous-secteurs, contre 45 sous-secteurs précédemment. Cette évolution permet donc une lecture et une compréhension facilitée du zonage, tout en maintenant un niveau de détail permettant d'appréhender la diversité du territoire touquettois ;
- un principe de remise à plat du zonage initial, dans la définition des zones et leur délimitation : le zonage du précédent POS avait été révisé en 1990 puis modifié en 1991 et 2011. Le nouveau zonage réinterroge partiellement cet héritage pour s'appuyer sur des critères typo-morphologiques rassemblant des sous-secteurs qui n'avaient plus lieu d'être.

2.1.2 LES DIFFÉRENTES ZONES DU DOCUMENT GRAPHIQUE

UA	La ville-dune : Cette zone couvre le centre historique de la station et ses prolongements immédiat : le front-de-mer recomposé dans les années 1970 et les développements pavillonnaires de Quentovic et Atlantique. Ces secteurs sont destinés à accueillir les plus fortes densités.	UAa	Cœur historique, ce secteur de centre-ville est caractérisé par ses densités importantes, son bâti patrimonial à l'alignement et mitoyen, et une vocation commerciale affirmée qu'il s'agit de renforcer.
		Uab	En extension du centre-ville, ce secteur est marqué par des densités encore élevées. Les hauteurs maximales autorisées sont légèrement moins importantes que dans le secteur Uaa afin d'assurer la transition architecturale et paysagère avec les secteurs pavillonnaires limitrophes.
		Uac	Ces secteurs pavillonnaires constituent les prolongements de la zone dense centrale. Ils sont marqués par des densités plus faibles, une présence plus visible de la végétation et une trame viaire moins rectiligne.

		Uad	Ce secteur s'étend sur le front-de-mer bâti, prenant en compte à la fois les séquences de villas et les immeubles des Trente Glorieuses. Ce secteur à enjeux, en cours de requalification, est couvert par une OAP et est destiné à affirmer une vocation hôtelière et touristique.
UB	Zone résidentielle, assurant une fonction spécifique de transition entre les grandes entités paysagères, secteurs situés le long de grands axes et entrées-de-ville	UBa	La proche-ville : zone à dominante résidentielle d'habitat individuel relativement dense, marquant la transition entre la ville-dune et la ville-forêt
		Ubb	Les lotissements de transition paysagère, entre dunes et forêt, entre Canche et forêt, la plupart étant situés en situation d'entrée de ville. Les règles de constructibilité prennent en compte les enjeux paysagers de ces secteurs.
		Ubc	Secteur du quartier de l'aéroport. Ce secteur est couvert par un OAP à valeur réglementaire.
UC	Zone mixte à vocation touristique, commerciale et culturelle, caractérisée par la présence de nombreux équipements et grands hôtels	Uca	Zone centrale articulée autour de la place de l'Hermitage et des équipements, caractérisée par un parcellaire large et des hauteurs importantes.
		Ucb	Secteur des grands hôtels et des résidences collectives des Bords de Canche. La dimension paysagère et environnementale est une composante majeure, afin de prendre en compte le PPRL et la visibilité de ce front bâti depuis l'estuaire de la Canche.
		Ucc	Secteur spécifique à l'esplanade du front-de-mer et aux équipements bordant la plage (thalassothérapie, hôtel,…). Ce secteur est couvert par un OAP à valeur réglementaire.
UD	Zone à vocation résidentielle, composée majoritairement par des tissus individuels peu denses, caractérisée par des enjeux paysagers forts	Uda	Secteur de forêt « dense », caractérisé par une trame parcellaire plus étroite et des retraits moins importants par rapport à la voie et aux limites séparatives.
		Udb	Secteur de forêt, caractérisé par une trame parcellaire large et des densités faibles. Le traitement paysager et l'omniprésence de la végétation (boisements et espaces verts) sont une composante essentielle à maintenir.
		Udc	Secteur spécifique aux constructions d'immeubles collectifs implantés en forêt. Si les hauteurs sont plus importantes, les règles maintiennent des densités faibles et une dimension paysagère importante.
UE	Zone urbaine à vocation principale économique, couvrant le secteur de la zone d'activité du quartier de l'aéroport.		

UL	Zone urbaine destinée à offrir un cadre souple pour des équipements touristiques et sportifs, afin d'assurer leur pérennité et leur évolution.	Ulc	Secteur spécifique au camping. Les règles visent à permettre les aménagements nécessaires à l'entretien du camping et à offrir un cadre favorable à l'évolution du site en cas de reconversion.
UR	Zone urbaine de renouvellement urbain.		Zone urbaine à renouveler. Ces zones correspondent à deux Orientations d'Aménagement et de Programmation à valeur réglementaire (article R151-8 du Code de l'urbanisme). Le présent règlement ne définit donc aucune prescription pour ces zones.
N	Zones naturelles.	Na	Secteur qui recouvre les pistes de l'aérodrome.
		Nb	Secteur qui recouvre les pistes de l'hippodrome.
		Nj	Secteur qui recouvre des jardins partagés.
		Ne	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'équipement de service public et d'intérêt collectif ;
		Nh	Secteur correspondant à un secteur de faible densité résidentielle
NL	Espaces naturels littoraux présentant le caractère d'espaces remarquables.		
NM	Espaces naturels marins.		

2.1.3 L'ÉVOLUTION DES SURFACES

Zones POS 1991	Surfaces (ha)	Zones PLU	Surfaces
U	765	U	585
NA	93	AU	0
ND	781	N	938
EBC	390	EBC	298
Total	**1639**	**Total**	**1524**

L'évolution des surfaces s'explique par différents facteurs :

- La diminution des zones urbaines U s'explique par le classement d'une part importante de parcelles et fonds de parcelle non bâtis en zone N ou NL (notamment dans la forêt et dans les lotissements des dunes) ;
- La diminution de la superficie des zones AU correspond à la réalisation de certaines opérations et à une volonté de maîtriser l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels remarquables dans un souci de conformité avec les documents supra-communaux (exigences du SCoT, du PPRL, de la loi Littoral), certaines zones étant devenues inconstructibles par rapport au POS de 1991 ;
- L'augmentation de la superficie des zones naturelles s'explique par ces différents reclassements.

2.2 LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE MISE EN ŒUVRE DU PADD

Ce chapitre présente les dispositions réglementaires traduisant les orientations du PADD. Ces dispositions sont regroupées par thématiques qui peuvent concerner différentes pièces opposables du PLU : Orientations d'Aménagement et de Programmation, Zonage et Règlement.

Rappel des objectifs du PADD	Dispositions du zonage et du règlement
Poursuivre le développement de l'habitat permanent	**ZONAGE** : Le règlement propose un assouplissement des règles en matière de développement résidentiel, via les dispositions concernant les occupations du sol et les règles de morphologie urbaine. A l'exception des zones UE et UL ciblant des secteurs spécifiques et de surfaces restreintes (zone d'activité et zone d'équipements), l'ensemble des zones urbaines du PLU autorise la construction de logements. Cette disposition, cohérente avec l'évolution législative de la loi ALUR, permet de favoriser la mixité fonctionnelle des tissus et d'éviter la mise en place d'une logique de « zoning ». Création d'une zone UL, couvrant les grandes emprises d'équipements et établissant des règles plus souples pour assurer leur maintien et leur pérennité. Dans les autres zones, affirmation de dispositions particulières pour les équipements publics, afin d'établir une règlementation souple pour permettre de nouvelles créations ou évolutions futures. Assouplissement des règles relatives aux équipements publics pour favoriser le maintien et l'évolution d'une offre qualitative, capable de répondre aux besoins présents et futurs des habitants permanents. **SOUS-SECTION 1** : Délimitation d'un périmètre de mixité sociale imposant la réalisation de 20% minimum de logements locatifs aidés pour les opérations de 1 500 m² de SUP. **OAP :** Définition de secteurs d'OAP structurés autour des secteurs de projet (Zac Quentovic, Quartier de l'aéroport), afin d'inscrire les projets dans une cohérence globale et d'assurer leur intégration dans le fonctionnement urbain (prise en compte des équipements, des commerces…). OAP aéroport : Les prescriptions réglementaires fixe un minimum de 30% de logements locatifs aidés pour les programmes de logements. **Emplacements réservés :** Définition de trois emplacements réservés destinés à accueillir des programmes de logements sociaux.

Le cœur historique : clé du développement	**ZONAGE** : Le règlement propose une distinction entre les différentes zones urbaines, en fonction de leurs capacités à accueillir des constructions neuves, dans une logique de renouvellement urbain et de densification. Cette distinction se fonde également sur les caractéristiques urbaines des différents tissus de la ville et des enjeux patrimoniaux et paysagers des différents quartiers. • En zone UA, quatre sous-secteurs sont introduits, permettant de traduire les différentes densités du centre-ville : d'une façon générale, l'emprise au sol y est maintenue, les hauteurs sont augmentées et les distances par rapport aux limites séparatives sont simplifiées et réduites. L'extension au nord (tissus pavillonnaires du quartier Quentovic) des secteurs UAa et UAb, plus denses, vise à peu à peu restructurer les îlots situés à proximité immédiate de la ZAC Quentovic et d'initier une densification progressive de ce quartier en transition. • En zone UB recouvrant les secteurs de transition entre grandes entités paysagères, les évolutions réglementaires introduisent des hauteurs plus élevées (de 6m à 12 ou 8m) et un assouplissement des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, pour permettre les implantations ou extensions en limites séparatives, si le bâtiment de la parcelle voisine est déjà implanté en limite séparative. Cette évolution permet une densification adaptée aux variations de la trame parcellaire. • En zone UD, l'évolution des règles vise le maintien de la qualité urbaine et paysagère des secteurs de la forêt et de l'équilibre bâti/espaces verts. La possibilité de construire plusieurs logements par parcelle est introduite, permettant d'envisager l'intégration d'un habitat groupé dans ces secteurs de forêt, permettant de densifier ces secteurs tout en assurant le maintien d'une emprise au sol maîtrisée et d'un pourcentage important d'espaces végétalisés. Le règlement veille par ailleurs à favoriser l'évolution du cœur historique, par la définition de règles spécifiques permettant l'évolution des constructions existantes, en matière d'emprise au sol, d'isolation thermique par l'extérieur, d'implantation et de stationnement.
Poursuivre les alternatives au « tout automobile »	**ZONAGE** : Délimitation d'alignement et de marges de recul favorisant la création d'aménagement sur les bas-côtés. **SOUS-SECTION 2** : Encadrement des règles de stationnement pour inciter à limiter l'usage de la voiture et favoriser les modes doux. Les accès carrossables aux terrains sont encadrés et limités pour ne pas entraver la circulation des piétons. **OAP :** Définition d'une OAP générale à l'échelle de la ville, permettant de mettre en valeur la trame verte et bleue et d'intégrer la continuité des liaisons douces dans cette dynamique environnementale et paysagère.

Préserver et mettre en valeur les espaces de nature : le Touquet, au cœur d'espaces naturels exceptionnels	**ZONAGE** : La zone naturelle est divisée en cinq secteurs (Na, Nb, Nj, Ne, et Nh), distinguant les zones naturelles et les Espaces Naturels remarquables identifiés et protégés au titre de la loi Littoral. Les espaces verts et parcs publics structurants du territoire, déjà classés en zone naturelle ND dans le POS, sont maintenus en zone naturelle. Actualisation du recensement des espaces verts et des espaces boisés de qualité permettant de définir 3 types de protection : ● les **Espaces boisés classés**, au titre de l'article L113-1 et suivants du code de l'urbanisme ● l**es Espaces verts protégés et les espaces paysagers protégés**, en vertu de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, permettant d'instaurer des zones non constructibles pour assurer le maintien des continuités écologiques. L'évolution va dans le sens d'une meilleure protection de ces espaces : les droits de constructibilités ont été modifiés pour mieux intégrer les possibilités de constructions d'annexes et limiter le grignotage de ces espaces naturels. Ce dispositif de protection des espaces végétalisés n'est pas appréhendé comme un moyen de limiter les aménagements et les divisions parcellaires, mais bien comme un outil de mise en valeur de la trame verte. **OAP :** Intégration de la trame verte et bleue à l'échelle de chaque OAP. Mise en valeur de la cohérence globale à l'échelle de l'OAP générale portant spécifiquement sur ces enjeux environnementaux et de continuités écologiques.

Conserver l'esprit de ville jardin	**SOUS-SECTION 2 :** Le règlement propose une déclinaison des articles encadrant la forme urbaine en fonction des caractéristiques des différentes zones, liés aux prescriptions de l'AVAP : • maintien d'un tissu dense et de qualité dans les zones urbaines du centre-ville (UA) ; • préservation de la diversité des tissus situés en zone UB et UC : souplesse dans les implantations des constructions, nuancée le long de certains axes structurants où l'alignement est autorisé afin de structurer le paysage urbain, emprises au sol progressives et déclinées selon les secteurs… • préservation du caractère naturel et peu dense de la zone UD, par une souplesse marquée en matière d'implantation, des emprises au sol limitées (entre 15 et 35% maximum selon les sous-secteurs) et des exigences importantes en matière de traitement des espaces libres (entre 50 et 75% de jardins en pleine terre). Introduction de la notion de jardin en pleine-terre. Prescriptions sur le traitement des clôtures et des portails. **ANNEXE :** En parallèle de la révision du PLU la Ville s'est également engagée dans une procédure de révision de sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), en vue de réaliser une **Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** (AVAP). Le zonage de celle-ci se superpose partiellement à celui du PLU, en instaurant des règles plus contraignantes. L'AVAP permet ainsi un encadrement de l'évolution architecturale des constructions d'intérêt patrimonial, la préservation des constructions et des séquences urbaines plus remarquables grâce à un recensement préalable et la définition de règles encadrant l'évolution des constructions récentes et futures au sein des aires patrimoniales.
Les espaces publics créateurs d'une ambiance urbaine rénovée	**OAP** : Le traitement des espaces publics est une notion clé abordée à l'échelle de chacun des secteurs d'OAP. **ANNEXE :** l'AVAP introduit un certain nombre de prescription sur les espaces publics.

Favoriser l'emploi pour accompagner l'économie locale	**ZONAGE / SOUS-SECTION 1** : Création d'une zone UL, couvrant les grandes emprises d'équipements et établissant des règles plus souples pour assurer leur maintien et leur pérennité. Définition d'un périmètre de mixité fonctionnelle, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, offrant des dispositions plus souples pour les commerces, limitant les changements de destination et définissant une continuité cohérente de l'offre commerciale de la ville-centre à la place de l'Hermitage. Le règlement favorise la mixité fonctionnelle, en autorisant une large mixité des destinations des constructions dans les dispositions communes aux zones urbaines, tout en conditionnant l'implantation des activités économiques, de production et les équipements publics à la réalisation de dispositifs permettant de les rendre compatibles avec le contexte environnant.
Développer l'activité touristique	**ZONAGE / SOUS-SECTION 1** : Dans le secteur UAd, affirmation de dispositions particulières pour les équipements hôteliers, afin d'inciter par une règlementation plus souple, les changements de destinations et la création d'hôtels sur le front-de-mer. **OAP** : Identification d'emplacement privilégié pour l'installation d'équipements touristiques.

2.3 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.3.1 PORTÉE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Selon ces articles :

> *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*
> *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*
>
> *1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
>
> *2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
>
> *3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
>
> *4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
>
> *5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
>
> *6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne portent pas nécessairement sur un secteur qui est également traité par le règlement du PLU. Le contenu de ces OAP à valeur réglementaire abordera obligatoirement les thématiques définies par l'article R151-8 du Code de l'urbanisme rappelé ci-dessous :

> *« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*
>
> *Elles portent au moins sur :*
>
> *1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
>
> *2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
>
> *3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

La portée juridique des OAP est précisée à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit ainsi que « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance de toute autorisation d'urbanisme

Depuis la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Grenelle II, de 2010, les OAP sont recommandées pour tout nouveau secteur ouvert à l'urbanisation. Elles participent par ailleurs à la mise en œuvre des objectifs du PADD et doivent donc être établies dans le respect des orientations générales de celui-ci.

2.3.2 CHOIX DES SECTEURS D'OAP ET JUSTIFICATION

Le PLU définit des secteurs stratégiques de projets, encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces zones accompagnent les mutations du tissu urbain dans une démarche de pré-projet en permettant à la ville de maîtriser son évolution et d'assurer une offre et une qualité urbaine répondant aux besoins des Touquettois.

Ces OAP précisent les grands invariants à respecter en matière d'urbanisation et permettent de définir une première programmation pour ces espaces. Cinq secteurs stratégiques sont ainsi identifiés sur le territoire :

- **OAP Hermitage :** ce secteur d'OAP porte sur la place de l'Hermitage et les grands équipements publics et privés qui l'entourent. Ce secteur est aujourd'hui en mutation (extension du Palais des Congrès, réflexion sur l'évolution du Centre de Tennis, Jardin des arts, réaménagement de l'avenue Saint Jean...). Cette OAP vise donc à synthétiser ces différents projets en affirmant le caractère paysager et forestier et la position de trait d'union de ce secteur entre ville et forêt, tout en renforçant la dimension économique, commerciale et touristique de cette polarité.
- **OAP Quentovic :** Dans l'élan de la ZAC Quentovic, ce quartier est appelé à être redynamisé par un renouvellement de son bâti, par le développement des commerces depuis le centre-ville et par une requalification de ses espaces publics. Outre la ZAC, deux autres secteurs font actuellement l'objet de projet de

logements développant une offre intergénérationnelle, destinée aux habitants résidents. La mise en œuvre de l'OAP permet de mettre en valeur la cohérence des projets et d'en assurer les liens. L'OAP vise aussi à renforcer la qualité paysagère globale du secteur et à mettre en valeur le lien entre ville et Canche.

- **OAP Front-de-mer :** secteur complexe ayant déjà fait l'objet de nombreux projets, le front-de-mer se caractérise par son aspect très routier et peu végétalisé, son manque d'équipements et de services commerciaux et touristiques et sa difficulté à relier la plage et la ville. L'enjeu de cette OAP est de poursuivre les efforts de requalification déjà engagés par la commune et d'offrir un cadre favorable aux réalisations futures. Au vu du contexte urbain très particulier et de la difficulté d'établir des règles générales, adaptées à chaque cas particulier (larges emprises appartenant aux domaines publics, …), la mise en place d'une OAP à valeur réglementaire est apparue comme le moyen le plus pertinent et le plus efficace pour répondre le plus finement possible à ces différents enjeux, tout en assurant la souplesse nécessaire à leur réalisation.
- **OAP Quartier de l'aéroport :** ce secteur est aujourd'hui en grande partie occupé par les friches des anciennes pistes de décollage. Ce quartier à forte sensibilité environnementale, offrant un trait d'union particulier entre Canche et forêt, fait aujourd'hui l'objet d'un projet mixte, associant équipements scolaires, programmes de logements et activités économiques. L'OAP vise à mettre en valeur ces potentialités, tout en prenant en compte les dimensions environnementales et paysagères. Les projets et programmes, aujourd'hui inégalement définis à l'échelle du secteur nécessitent la définition de règles souples afin de permettre leur réalisation. La maîtrise foncière par la commune d'une large partie du secteur assure la cohérence et l'équilibre global des différents programmes. La réalisation d'une OAP à valeur réglementaire constitue le moyen le plus adapté pour préciser les grandes orientations et destinations du secteur tout en laissant une large ouverture aux différents projets qui pourraient y être réalisés, en fonction des opportunités privés et publiques qui se présenteront.
- **OAP Zone d'activités :** cette zone souffre aujourd'hui d'une image peu qualitative, liée à l'hétérogénéité des activités et des traitements extérieurs inégaux. L'enjeu de l'OAP est de cadrer son évolution pour permettre sa modernisation et sa revalorisation, en cohérence avec les transformations du quartier de l'aéroport. Cela participerait d'autre part à l'amélioration de l'entrée de ville et de l'attractivité économique de la commune. Si les liens avec l'OAP Quartier de l'aéroport sont mis en valeur graphiquement par la réalisation d'un schéma d'aménagement global, ces deux OAP se distinguent par leur statut, puisque l'OAP Zone d'activités est encadrée par le règlement de la zone UE du PLU.

Le projet définit par ailleurs une **OAP Trame verte, bleue et dunaire**, portant sur l'ensemble du territoire communal, permettant de mettre en valeur les continuités écologiques et les objectifs environnementaux. Elle synthétise par ailleurs, les différents projets portés par la ville et aborde les enjeux portant sur les mobilités douces et sur certaines problématiques paysagères (entrée-de-ville, traitement de la végétation…), définissant ainsi un projet durable global.

Les justifications et les invariants de chacun des projets sont présentées dans le document spécifique aux OAP.