Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
062-200069029-20200615-2020-61-AU
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/06/2020
Affichage : 19/06/2020

Commune du Touquet-Paris-Plage

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire n°2020-61 en date du 15 juin 2020
Le Président :

Bruno COUSEIN

Plan Local d'urbanisme

1 / Rapport de Présentation

1.7 Modification du PLU

Approuvé par le conseil communautaire de la communauté d'Agglomération des 2 baies en Montreuillois le 29 juin 2017

Modification n°1 approuvée le 15 juin 2020 (délibération n°2020-61)

CA2BM agglomération 2 Baies en Montreuillois

SOURCE DE LUMIÈRES LE TOUQUET PARIS-PLAGE

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DU TOUQUET-PARIS-PLAGE

NOTE DE PRESENTATION

1 – CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le Plan local d'urbanisme du Touquet-Paris-Plage (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois du 29 juin 2019.

Succédant au Plan d'occupation des sols datant de 1991, les dispositions règlementaires et programmatiques du PLU représentent un changement profond sur le fond et sur la forme.

Après 15 mois de mise en œuvre du PLU, notamment au travers de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il s'avère que certaines modifications soient nécessaires.

En premier lieu, s'agissant du règlement, trois types de modifications ont été identifiés :

- des corrections d'erreur rédactionnelle, qui auraient pu faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée (article L151-… du code de l'urbanisme)
- des améliorations de l'intelligibilité des règles (précisions apportées, simplification de la prescription, suppression de la notion prise en compte du risque de submersion marine) afin d'en faciliter leur application lors de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme.
- le renforcement de la traduction des orientations du PADD dans le règlement.

Notons que si c'est plus explicite dans le cas du troisième type, dans tous les cas la cohérence des modifications avec les orientations du PADD est maintenue.

En second lieu, s'agissant du zonage et des prescriptions graphiques et, d'autre part, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) les modifications envisagées constituent des changements mineurs aboutissant à une meilleure cohérence entre les dispositions règlementaires et les contraintes d'aménagement et de constructibilité.
A noter qu'une des modifications d'OAP repose sur une erreur matérielle comme prévue par l'article 153-45 du code de l'urbanisme. Compte-tenu de la présente procédure de modification, il a choisi d'y intégrer la rectification de cette erreur, plutôt que d'engager une procédure de modification simplifiée pour ce seul cas.

En dernier lieu, il a été choisi d'ajouter un document aux annexes pour améliorer la fonction d'information du dossier du PLU quant aux dispositions relatives au droit des sols.

2 - MODIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS LITTERALES DU REGLEMENT DU PLU

NOTA : dans les tableaux ci-dessous, les mentions en rouge correspondent aux modifications apportées.

A titre d'information, le règlement complet du PLU est en annexe 1 de la présente note de présentation.

2.1 - MODIFICATION DES REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES URBAINES

Rédaction actuelle	Rédaction après modification	*Justifications*
1.2 CHAPITRE U2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE **1.2.3 Préservation de la mixité fonctionnelle** 1) Dans le périmètre défini au document graphique réglementaire sous la légende « Périmètre de mixité fonctionnelle », les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, à l'exception des locaux d'habitation, doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à un équipement d'intérêt collectif et services publics ou à l'une des sous-destinations suivantes : • Artisanat et commerce de détail ; • Restauration ; • Hébergement hôtelier ; • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception des rez-de-chaussée de la rue St Jean et de l'avenue St Jean. …/…	**1.2 CHAPITRE U2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE** **1.2.3 Préservation de la mixité fonctionnelle** 1) Dans le périmètre défini au document graphique réglementaire sous la légende « Périmètre de mixité fonctionnelle », divisé en deux sous-périmètres MF-1 et MF-2, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, à l'exception des locaux d'habitation, doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à un équipement d'intérêt collectif et de services publics ou à l'une des sous-destinations suivantes : ○ Dans le sous-périmètre MF-1 : • Artisanat et commerce de détail ; • Restauration ; • Hébergement hôtelier. ○ Dans le sous-périmètre MF-2 : • Artisanat et commerce de détail ; • Restauration ; • Hébergement hôtelier ; • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. …/…	*Précision apportées pour rendre plus efficace le dispositif de mixité fonctionnelle en différenciant le secteur concerné selon le niveau d'intensité fonctionnelle.* *La modification consiste à diviser le périmètre existant deux sous-périmètres :* - *MF-1 à forte intensité fonctionnelle qui comprend l'hypercentre autrement dit l'axe Avenue Saint-Jean – Rue Saint-Jean (principal axe commercial) ainsi que les parties centrales des rues perpendiculaires (rues de Moscou, de Metz, de Londres, de Paris) ;* - *MF-2 à fort potentiel d'intensité fonctionnel qui comprend le reste du périmètre.* *Outre la modification des prescriptions littérales du règlement, la représentation graphique de la prescription est modifiée (se reporter au chapitre 3 de la présente note).*
	4) Dans ce périmètre, l'obligation de réalisation de places de stationnement prévue à l'article … du Titre II du présent règlement ne s'applique pas pour les sous-destinations visées au 1) du présent article.	*Renforcement de l'objectif de mixité fonctionnelle en allégeant la contrainte en matière de stationnement pour les sous-destinations concernées.*

2.1.1 Emprise au sol ***I. Dispositions générales*** …/… 2) Dans toutes les zones urbaines, l'emprise au sol maximale des constructions annexes de type *Constructions légères* (telles que définies au glossaire) ne pourra pas dépasser 9 m². …/… ***II. Extension des constructions existantes*** 1) Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être supérieur à celui fixé dans le règlement de chaque zone, lorsqu'il s'agit de travaux de changement de destination ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, le dépassement du coefficient d'emprise au sol est limité à : - 20 m² pour une construction à destination d'habitation ; - 10% de la surface du terrain dans la limite de 100 m² pour une construction ayant une autre destination que l'habitation.	**2.1.1 Emprise au sol** ***I. Dispositions générales*** …/… 2) Dans toutes les zones urbaines, l'emprise au sol maximale des constructions annexes sera de 9m² pour les *Constructions légères* et de 15m² pour les *Dépendances*, telles que définies au glossaire. …/… ***II. Extension des constructions existantes*** 1) L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à celle résultant du règlement de chaque zone, lorsqu'il s'agit de travaux de changement de destination ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, le dépassement du coefficient d'emprise au sol est limité à : - 20 m² pour une construction à destination d'habitation ; - 10% de la surface du terrain dans la limite de 100 m² pour une construction ayant une autre destination que l'habitation. Ces possibilités de dépassement ne peuvent être applicable une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. …/… 3) La part minimale des terrains devant être traitée en espaces végétalisés sera réduite d'autant que l'emprise au sol sera majorée en application des dispositions ci-dessus.	*<u>Précisions apportées</u> dans le règlement pour le cas des Dépendances, cette hauteur maximale étant déjà indiquée dans les règlements de zone (2.1.5 Implantation par rapport aux limites séparatives).* *<u>Précisions apportées</u> à la formulation de ces dispositions pour faciliter l'instruction des projets.* *<u>Précisions apportées</u> pour encadrer le recours à ce dispositif de dépassement d'emprise au sol.*
VI. Majoration de volume constructible L'emprise au sol des constructions bioclimatiques est majorée de 20 points. Par exemple, dans le cas d'une emprise au sol plafonnée à 40%, elle sera portée à 60%.	***VI. Majoration de volume constructible*** L'emprise au sol des constructions bioclimatiques est majorée de 10 points. Par exemple, dans le cas d'une emprise au sol plafonnée à 40%, elle sera portée à 60%. Cette majoration ne réduit pas la part minimale d'espaces végétalisés défini dans le règlement de zones.	*<u>Réduction du volume constructible</u> en application de la majoration dans le cas de construction bioclimatique. La part accordée dans le PLU approuvé (20 points supplémentaires) entrant en contradiction avec les objectifs de limiter les surfaces imperméabilisées.*
2.1.2 Hauteur maximale des constructions 3) Dans toutes les zones urbaines, la hauteur maximale des constructions annexes de type *Constructions légères*	**2.1.2 Hauteur maximale des constructions** 3) Dans toutes les zones urbaines, la hauteur maximale des constructions annexes sera de 2,5m pour les	*<u>Précisions apportées</u> dans le règlement pour le cas des Dépendances, cette hauteur maximale étant déjà indiquée dans les règlements de zone (2.1.5 Implantation par rapport aux limites séparatives).*

(telles que définies au glossaire) ne pourra pas dépasser 2,5 mètres. …/… 5) Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.	*Constructions légères* et de 3m pour les *Dépendances*, telles que définies au glossaire. …/… 5) Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public, sauf dans les cas où le règlement de zone le prévoit.	*Précisions apportées pour mieux relier les règles communes avec les règlements de zone.*
2.1.3 Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie 2) Tout débord d'éléments architecturaux ou d'installations diverses sur le domaine public est soumis au règlement communautaire de voirie, à la condition de ne pas porter atteinte à la circulation des usagers. …/… 5) Une implantation autre que celle fixée dans le règlement de chaque zone est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants : a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.	**2.1.3 Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie** 2) Tout débord d'éléments architecturaux ou d'installations diverses sur le domaine public est soumis au règlement communal de voirie, ~~à la condition de ne pas porter atteinte à la circulation des usagers~~. …/… 5) Une implantation autre que celle fixée dans le règlement de chaque zone est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants : a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être autorisée dans le prolongement ou l'alignement des murs de la construction existante.	*Correction d'erreur rédactionnelle, la formule supprimée étant superfétatoire. Le règlement communal de voirie fixe des prescriptions dans le but de préserver la circulation des usagers.*
2.1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 1) Une implantation différente de celle prévue dans le règlement de chaque zone peut être admise dans les cas suivants : a) Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée en retrait différemment de la règle définie. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et, le cas échéant, dans la limite du respect du retrait existant, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter le retrait fixé. Cette disposition n'est applicable que dans le cas où les travaux n'ont pas pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements. …/…	**2.1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** 1) Une implantation différente de celle prévue dans le règlement de chaque zone peut être admise dans les cas suivants : a) Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, implantée en retrait différemment de la règle définie par le règlement de zone. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement ou en alignement des murs de la construction existante et, le cas échéant, dans la limite du respect du retrait existant, ~~sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter le retrait fixé.~~ L'ouverture de baies devra respecter les dispositions du code civil en matière de vue. ~~Cette disposition n'est applicable que dans le cas où les travaux n'ont pas pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements~~.	*Précisions apportées permettant d'encadrer les conditions de mise en œuvre de cette disposition.* *Simplification de la prescription dans les règles communes, des dispositions plus restrictives figurant dans les règlements de zone.*

2) Dans le cas d'une implantation en limite séparative, une partie seulement de la construction peut être implantée en limite.	…/… ~~2) Dans le cas d'une implantation en limite séparative, une partie seulement de la construction peut être implantée en limite.~~ 2) Les piscines extérieures devront être implantées avec une distance suffisante des limites séparatives pour aménager un espace paysager et à une distance minimale de 2m. Leur implantation en limites séparatives n'est possible qu'en appui sur un mur pignon aveugle.	*Correction d'erreur rédactionnelle, la formule supprimée n'a aucun sens en matière d'instruction des projets.* *Précisions apportées concernant l'implantation des piscines pour favoriser un projet qualitatif et les différencier des constructions en élévation.*
2.1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 1) Une implantation différente de celle prévue dans le règlement de chaque zone peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter le retrait fixé.	**2.1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** 1) Une implantation différente de celle prévue dans le règlement de chaque zone peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant, ~~sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter le retrait fixé.~~ L'ouverture de baies devra respecter les dispositions du code civil en matière de vue.	*Simplification de la prescription dans les règles communes, des dispositions plus restrictives figurant dans les règlements de zone.*

2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger ***II. Espaces-verts protégés*** 1) L'emprise au sol des constructions ne pourra présenter plus de 10% de la surface totale de l'espace vert protégé concerné. 2) Les espaces-verts protégés, identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre. 3) Il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente. 4) Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « espaces-verts protégés » seront seulement admises : ○ les constructions et installations légères liées à l'aménagement, à l'animation et à l'entretien des lieux ; ○ les clôtures éventuelles, sous réserve qu'elles respectent les dispositions spécifiques précisées dans le règlement des zones concernées.	**2.2.3 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger** ***II. Espaces-verts protégés*** 1) L'emprise au sol des constructions ne pourra présenter plus de 10% de la surface totale de l'espace vert protégé concerné. ~~2) Les espaces-verts protégés, identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être traités en espaces verts de pleine terre.~~ 3) Il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente. 4) Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « espaces-verts protégés » seront seulement admises : ○ les constructions et installations légères liées à l'aménagement, à l'animation et à l'entretien des lieux ; ○ les clôtures éventuelles, sous réserve qu'elles respectent les dispositions spécifiques précisées dans le règlement des zones concernées. ○ l'aménagement de stationnement et de voie de circulation, sous réserve qu'il soit réalisé en matériaux perméables.	*Correction d'erreur rédactionnelle, la prescription supprimée étant contradictoire avec la prescription suivante (possibilité de construire et d'aménager).* *Précision apportée pour permettre l'aménagement d'espaces de stationnement et de circulation sans remettre en cause la notion d'espace vert protégé.*
III. Espaces paysagers protégés 2) Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « espaces paysagers protégés » seront admises : ○ Les nouvelles constructions et extensions sous réserve qu'elles soient conformes au règlement de la zone dans laquelle elles s'inscrivent ; ○ Les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, à condition de ne pas dépasser 10 m² d'emprise au sol,	2) Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « espaces paysagers protégés » seront admises : ○ Les nouvelles constructions et extensions sous réserve qu'elles soient conformes au règlement de la zone dans laquelle elles s'inscrivent ; ○ ~~Les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, à condition de ne pas dépasser 10 m² d'emprise au sol,~~ ~~○ Les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, à condition de ne pas dépasser 10 m² d'emprise au sol,~~	*Simplification de la prescription, les éléments supprimés étant superfétatoires par rapport au premier point qui renvoie vers les règlements de zone.*

○ Les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, à condition de ne pas dépasser 10 m² d'emprise au sol, ○ Les terrasses, dans la limite du pourcentage de surfaces perméables de la zone ; o Les piscines, dans la limite du pourcentage d'emprise au sol de la zone ; ○ les clôtures éventuelles, sous réserve qu'elles respectent les dispositions spécifiques précisées dans le règlement des zones concernées.	~~○ Les terrasses, dans la limite du pourcentage de surfaces perméables de la zone ;~~ ~~o Les piscines, dans la limite du pourcentage d'emprise au sol de la zone ;~~ ~~○ les clôtures éventuelles, sous réserve qu'elles respectent les dispositions spécifiques précisées dans le règlement des zones concernées.~~	
2.2.5 Intégration des risques d'inondation et de submersion Dans l'attente de l'approbation du Plan de prévention des risques littoraux du Montreuillois, il est obligatoire de respecter les dispositions suivantes : …/…	**~~2.2.5 Intégration des risques d'inondation et de submersion~~** …/…	*Suppression des dispositions concernant la prise en compte du risque de submersion marine, compte-tenu que le Plan de prévention des risques a été approuvé en juillet 2018 et qu'il s'impose au règlement du PLU.*
2.4 STATIONNEMENT **2.1.4 Obligations minimales pour les véhicules motorisés** …/… 7) Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que les travaux d'extension ne prévoient pas la création de nouveaux besoins, à l'exception de la zone UD où des dispositions particulières s'appliquent.	**2.4 STATIONNEMENT** **2.1.4 Obligations minimales pour les véhicules motorisés** …/… 7) Pour les constructions existantes ~~avant la date d'approbation du PLU~~, aucune place de stationnement n'est requise dès lors que ~~les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que~~ les travaux ~~d'extension~~ ne prévoient pas la création de nouveaux besoins, à l'exception de la zone UA et de la zone UD où des dispositions particulières s'appliquent. On entend par "création de nouveaux besoins", la création de nouveaux logements, de nouvelles chambres d'hôtel (3 nouvelles chambres créent un besoin d'une place minimum),	*Simplification de la prescription, les éléments supprimés étant superfétatoires voire contradictoires.* *Simplification de la prescription, les éléments supprimés étant superfétatoires par rapport au premier point qui renvoie vers les règlements de zone.*

2.2 - MODIFICATION DES REGLEMENTS DE ZONE

Rédaction actuelle	Rédaction après modification	*Justifications*
ZONE UA		
2.1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives …/… ***Dans le secteur UAc*** 2) En front à rue, dans une bande maximum de 16 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de retrait minimum qui s'y substitue en application des dispositions fixées au point 2.1.4 du présent règlement de zone, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ne dépassant pas sa hauteur au faîtage. 3) Nonobstant les dispositions ci-dessus, en front à rue dans une bande maximum de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de retrait minimum qui s'y substitue en application des dispositions fixées au point 2.1.4 du présent règlement de zone, les constructions à rez-de-chaussée commercial doivent être édifiées : - d'une limite séparative à l'autre sur les parcelles d'une largeur inférieure ou égale **à 15 mètres**. - le long d'une des limites séparatives au moins sur les parcelles d'une largeur supérieure **à 15 mètres** mais inférieure à **40 mètres**.	***2.1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*** …/… ***Dans le secteur UAc*** 2) En front à rue, dans une bande maximum de 16 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de retrait minimum qui s'y substitue en application des dispositions fixées au point 2.1.4 du présent règlement de zone, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ne dépassant pas sa hauteur au faîtage. ***Dans tous les secteurs de la zone UA*** 3) Nonobstant les dispositions ci-dessus, en front à rue dans une bande maximum de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de retrait minimum qui s'y substitue en application des dispositions fixées au point 2.1.4 du présent règlement de zone, les constructions à rez-de-chaussée commercial doivent être édifiées : - d'une limite séparative à l'autre sur les parcelles d'une largeur inférieure ou égale **à 15 mètres**. - le long d'une des limites séparatives au moins sur les parcelles d'une largeur supérieure **à 15 mètres** mais inférieure à **40 mètres**.	*Correction d'une erreur rédactionnelle, la précision concernant l'application à tous les secteurs ayant été omise.*
2.4 CHAPITRE UA4 : STATIONNEMENT L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.	**2.4 CHAPITRE UA4 : STATIONNEMENT** ~~L'ensemble des règles est indiqué dans les dispositions communes aux zones urbaines.~~ Dans les secteurs UAa et UAd, outre les autres dispositions communes aux zones urbaines, l'obligation de création de places de stationnement en cas de création de nouveaux besoins n'est pas applicable aux travaux sur	*Renforcement de l'objectif de développement hôtelier en allégeant la contrainte en matière de stationnement pour ce type d'établissement. Le secteur UAa, marqué par une forte densité urbaine, présente l'enjeu de maintien et de développement de petits établissements hôteliers tout en*

	constructions existantes à sous-destination d'hébergement hôtelier.	*étant limité en capacité de création d'espace de stationnement.*
ZONE UD		
2.1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 1) Sur toute la longueur des limites séparatives, l'implantation en retrait d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit respecter le principe L = H/2 (où H représente la hauteur du bâtiment et L la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment avec la limite séparative) avec un minimum de 4 mètres. …/…	***2.1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*** En complément des dispositions des règles communes, les règles suivantes s'appliquent : ***I. Implantation sur limites séparatives*** 1) Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives. 2) Les constructions annexes de type *Constructions légères* (telles que définies au glossaire) doivent être implantées soit en fond de parcelle, soit être non visible de l'espace public. ***II. Implantation en retrait*** 3) Sur toute la longueur des limites séparatives, l'implantation en retrait d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit respecter le principe L = H/2 (où H représente la hauteur du bâtiment et L la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment avec la limite séparative) avec un minimum de 4 mètres. …/…	*Correction d'erreur rédactionnelle, les dispositions ajoutées existant systématiquement dans les autres zones n'ont pas été reportées dans le règlement de la zone UD.*
ZONE UE		
2.1.1 Emprise au sol **Rappel :** Dans les périmètres soumis à un risque d'aléas de submersion marine, des majorations d'emprise au sol spécifiques sont définies en fonction du niveau d'aléas de de la zone, référencé sur le plan présenté en annexe du PLU (Dossier 3-Aléa Submersion marine).	**2.1.1 Emprise au sol** ~~**Rappel :** Dans les périmètres soumis à un risque d'aléas de submersion marine, des majorations d'emprise au sol spécifiques sont définies en fonction du niveau d'aléas de de la zone, référencé sur le plan présenté en annexe du PLU (Dossier 3-Aléa Submersion marine).~~	*Suppression des dispositions concernant la prise en compte du risque de submersion marine, compte-tenu que le Plan de prévention des risques a été approuvé en juillet 2018 et qu'il s'impose au règlement du PLU.*
ZONE N		
1.1 CHAPITRE N1 : AFFECTATION DES SOLS **1.1.1 Usages principaux et activités autorisées** Dès lors qu'elles ne sont pas comprises dans la bande littorale des 100 mètres ni incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas	**1.2 CHAPITRE N1 : AFFECTATION DES SOLS** **1.1.1 Usages principaux et activités autorisées** Dès lors qu'elles ne sont pas comprises dans la bande littorale des 100 mètres ni incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas	*Simplification de la prescription en appliquant strictement les dispositions prévues par le code de l'urbanisme (article L151-11)*

atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs suivantes : - Les constructions liées à l'entretien des sites naturels et des espaces verts, tels que abris pour le matériel, serres ; - Les bâtiments et installations liés à la gestion des réseaux publics ; - Les aménagements de voirie nécessaires à la desserte des terrains urbanisables ; …/…	atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ~~suivantes :~~ ~~- Les constructions liées à l'entretien des sites naturels et des espaces verts, tels que abris pour le matériel, serres ;~~ ~~- Les bâtiments et installations liés à la gestion des réseaux publics ;~~ ~~- Les aménagements de voirie nécessaires à la desserte des terrains urbanisables ;~~ …/…	
2.1.3 Hauteur maximale des constructions ***En zone N et en secteurs Na, Nb et Nj*** La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée. Toutefois : a) Pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage environnant. b) Les extensions du bâti existant, doivent être réalisées dans le respect des proportions du volumeenveloppe des constructions existantes. ***En secteur Ne*** En sus des dispositions fixées pour les secteurs Na, Nb et Nj, la hauteur maximale des constructions ne dépassera 10 mètres. ***En secteur Nh*** La hauteur maximale des constructions existantes et des constructions futures ne doit pas dépasser 10 mètres.	**2.1.3 Hauteur maximale des constructions** ~~***En zone N et en secteurs Na, Nb et Nj***~~ ~~La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée. Toutefois :~~ ~~a)~~ Pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage ~~environnant.~~ ~~b) Les extensions du bâti existant, doivent être réalisées dans le respect des proportions du volume enveloppe des constructions existantes.~~ ~~***En secteur Ne***~~ ~~En sus des dispositions fixées pour les secteurs Na, Nb et Nj, la hauteur maximale des constructions ne dépassera 10 mètres.~~ ~~***En secteur Nh***~~ La hauteur maximale de l'extension des constructions existantes et des constructions futures ne doit pas dépasser 10 mètres.	*<u>Renforcement de l'objectif</u> d'intégration des constructions dans le paysage, tout particulièrement en zone naturelle, y compris pour les parties en espaces proches du rivage. Une hauteur exprimée de quantitative sera applicable pour l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus.*

3 - MODIFICATIONS DU GLOSSAIRE DU REGLEMENT DU PLU

A titre d'information, le règlement complet du PLU est en annexe 1 de la présente note de présentation.

Rédaction actuelle	Rédaction après modification	*Justifications*
CONSTRUCTION BIOCLIMATIQUE Bâtiment dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. La conception d'un bâtiment bioclimatique repose notamment sur le choix de matériaux appropriés, le recours à des techniques de circulation d'air, l'utilisation du rayonnement solaire ou de la géothermie, et la récupération des eaux de pluie. Le bâtiment entretient un rapport étroit avec le contexte géographique, urbain et paysager de son lieu d'implantation.	**CONSTRUCTION BIOCLIMATIQUE** Il s'agit, en premier lieu, d'un projet dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. En second lieu, la conception d'un bâtiment bioclimatique repose sur : - le choix de matériaux appropriés, - le recours à des techniques de circulation d'air, - l'utilisation du rayonnement solaire et/ou de la géothermie, - la récupération des eaux de pluie. ~~Le bâtiment entretient un rapport étroit avec le contexte géographique, urbain et paysager de son lieu d'implantation.~~	*Précisions apportées à la définition (hiérarchisation, énumération) pour faciliter l'instruction des dossiers ayant recours à la majoration pour construction bioclimatique.*

4 - MODIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT DU PLU

4.1 – MODIFICATION DU ZONAGE ET DES ESPACES BOISES CLASSES AVENUE DU GOLF

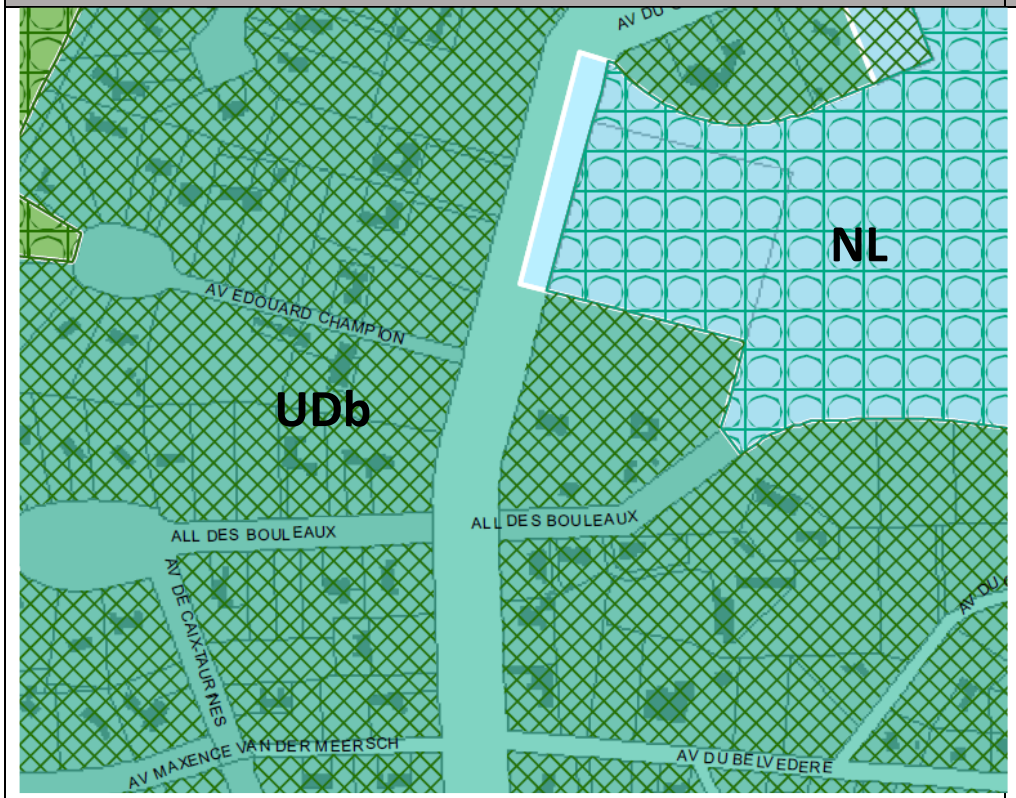
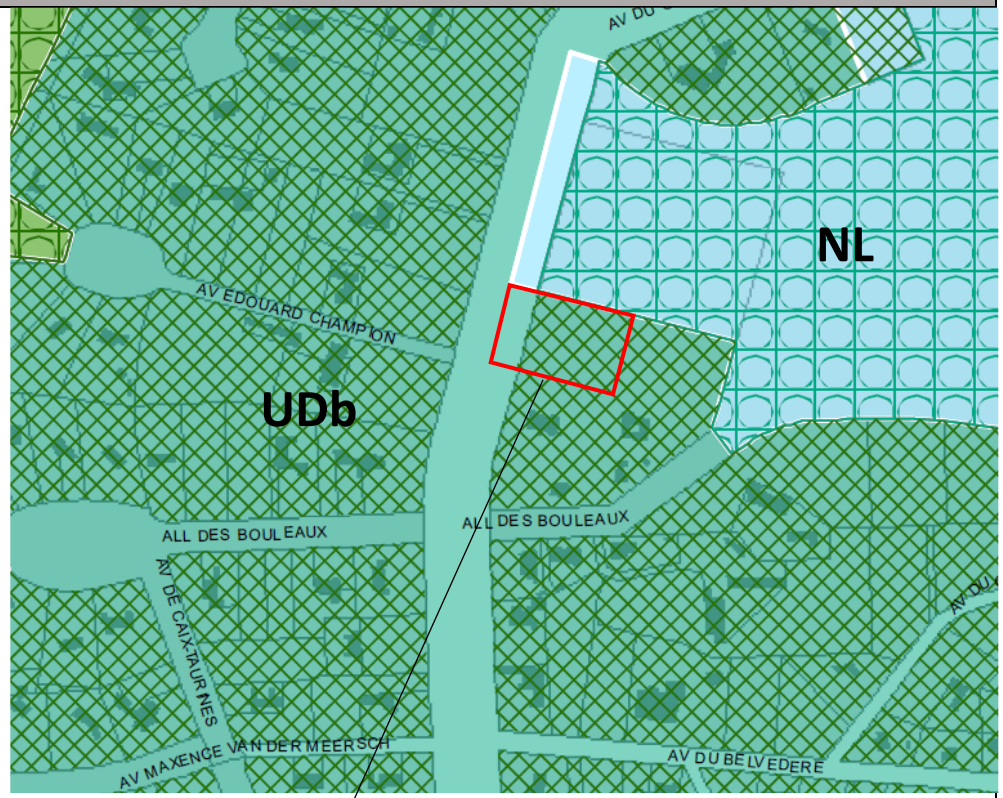
Cette modification consiste à remettre en adéquation les dispositions du PLU, au travers du zonage et des espaces boisés classés, avec les conclusions des études écologiques menées sur un terrain situé avenue du Golf, représenté en rouge sur l'extrait de plan ci-dessous. Celui-ci a fait l'objet d'un changement de classement après l'enquête publique, entre l'arrêt de projet et l'approbation du PLU. Ce changement a abouti à classer le dit terrain en zone UDb.

Or, il est apparu que ce classement constitue un potentiel constructible en façade sur l'avenue, ce qui n'est pas souhaitable compte-tenu de l'état actuel de la circulation sur cet axe.

Il est donc envisagé de reclasser la moitié du terrain concerné la plus proche de l'avenue en zone NL, sur une largeur de 40m le long de l'avenue à partir des limites des parcelles AY 256 et 260. Par souci de cohérence générale, cette même emprise sera reclassée en espace boisé classé, comme présenté dans l'extrait de plan ci-dessous.



A titre d'information, le plan de zonage du PLU est en annexe 1 de la présente note de présentation.

Représentation graphique actuelle	Représentation graphique après modification
	
	Partie de la zone UDb qui est à reclasser en zone NL et en Espace boisé classé.

4.2 – MODIFICATION DU ZONAGE NM

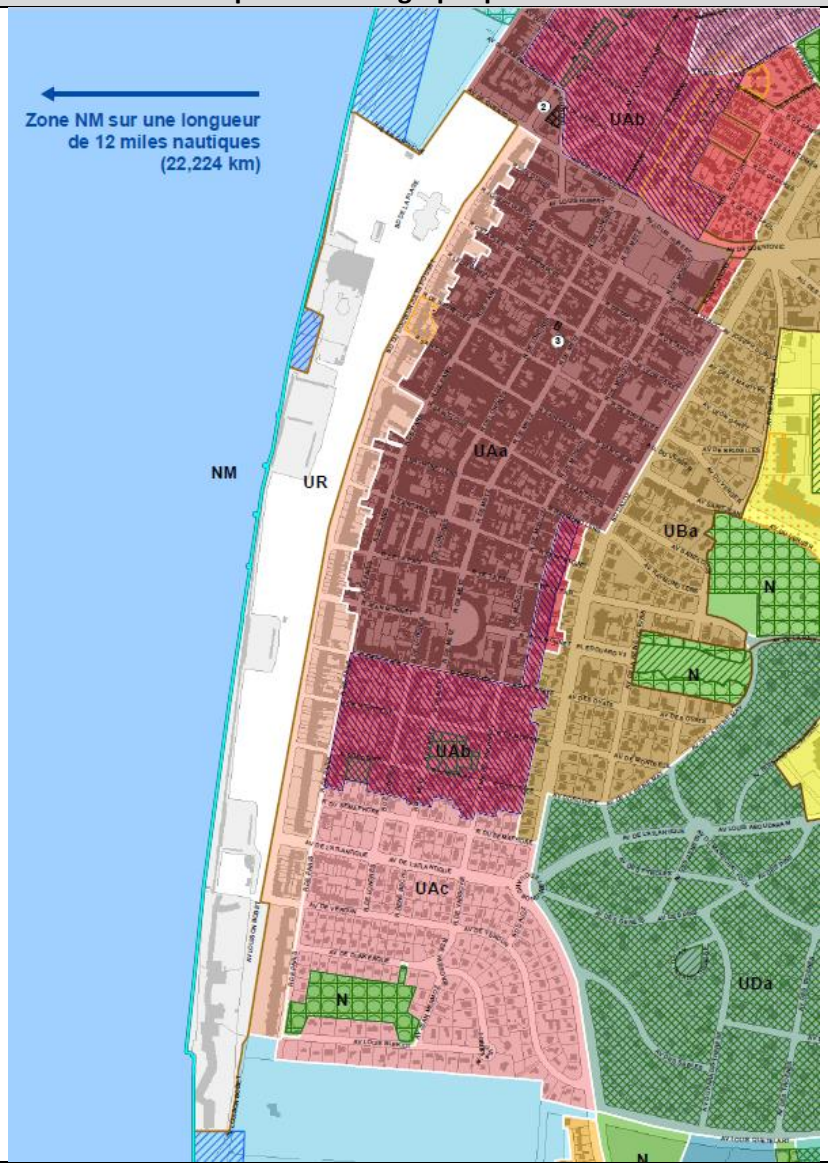
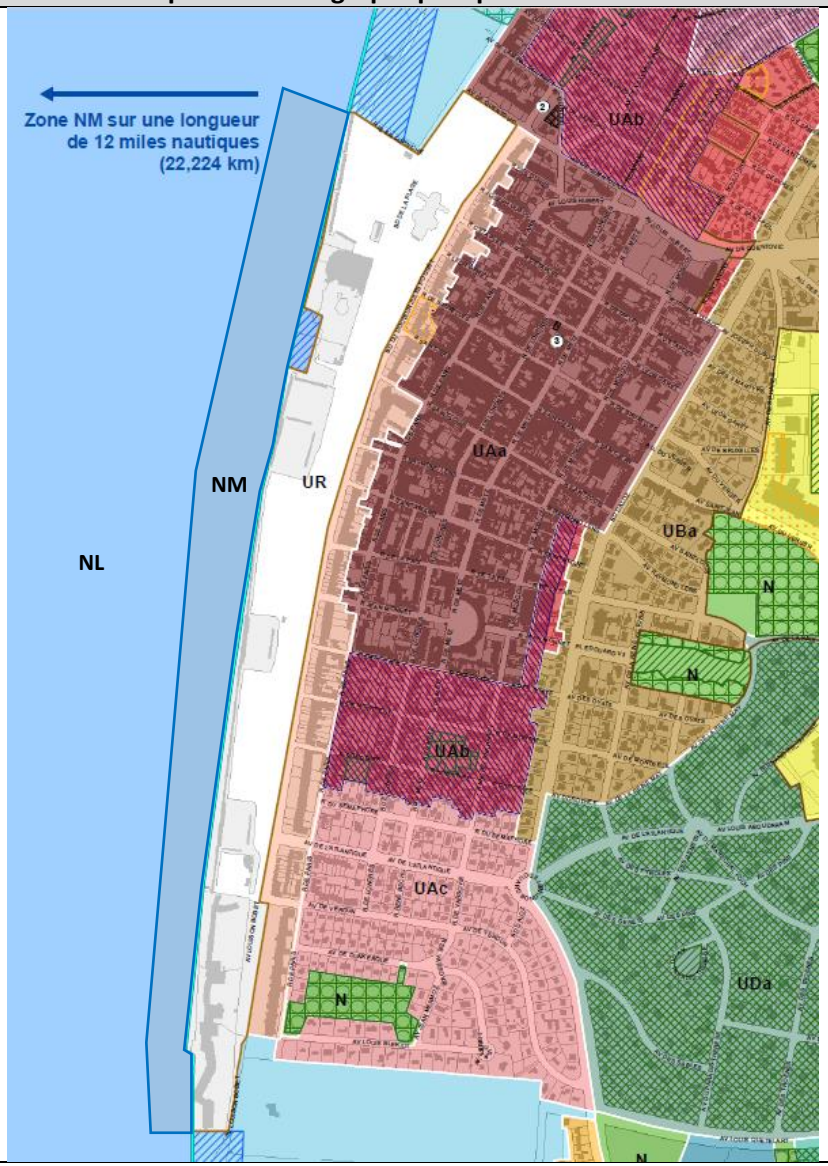
Cette modification consiste à reclasser une grande partie de la zone NM en zone NL. Le PLU approuvé en juin 2017 présente un zonage NM qui couvre l'ensemble des espaces du domaine public maritime ainsi que l'espace maritime contigüe du rivage de la mer sur une distance de 12 miles nautiques.

Imposé par les services de l'Etat lors de l'élaboration du PLU, ce zonage a fait l'objet d'un travail plus approfondi par ces mêmes services. Sur leurs recommandations, il a été choisi modifier le zonage pour ne conserver en zone NM que la bande de plage de sable sec le plus souvent non recouverte par la mer.

Notons que cette bande représente une largeur d'environ 110 mètres au droit de la limite Nord du parking St Jean 2 (parking le plus au Nord du Front de mer) pour ne présenter qu'une largeur de 45 mètres au niveau de la thalassothérapie.

A titre d'information, le plan de zonage du PLU est en annexe 3 de la présente note de présentation.



Représentation graphique actuelle	Représentation graphique après modification
	

5 - MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU

5.1 – MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "FRONT DE MER"

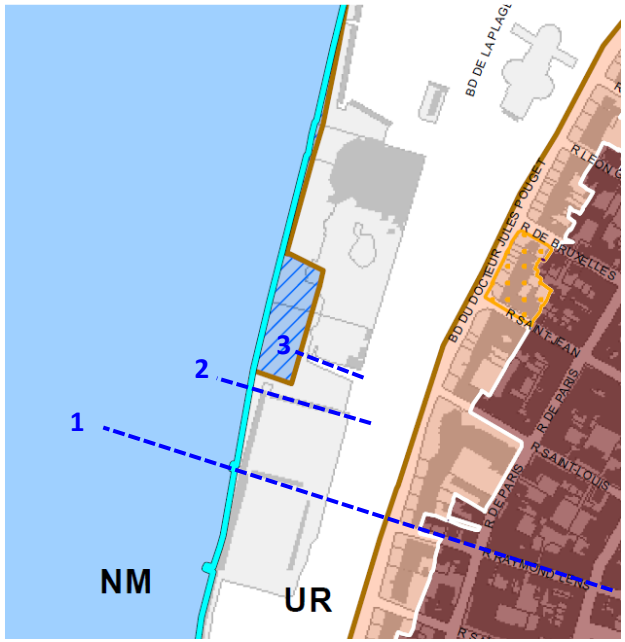
Il s'agit là d'une correction d'erreur matérielle de la représentation graphique des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Pour les besoins du schéma d'OAP, un fond de carte a été réalisé afin qu'il serve de support pour la représentation des orientations. Ce fond de carte contient une erreur qui s'est reporté sur le dessin des orientations.

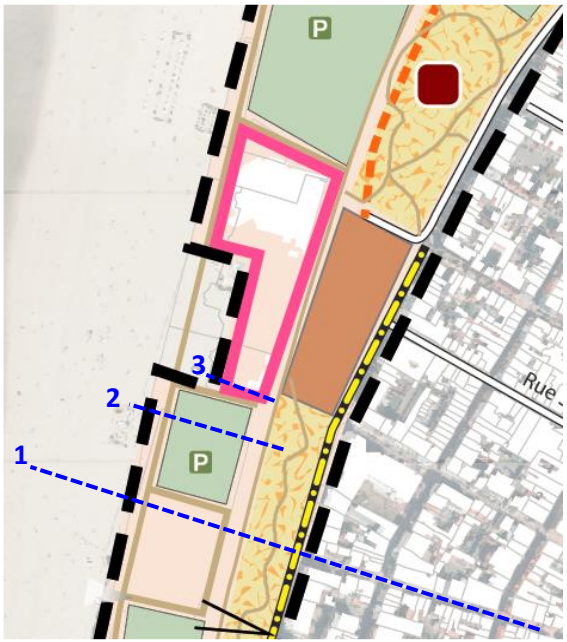
Photo aérienne (image réaliste de référence)



Extrait du plan de zonage (fond de plan de référence)



Extrait du schéma d'OAP "Front de mer"



1 : tracé correspondant à la limite Sud du parking, dans l'axe de la rue R. Lens.

2 : tracé correspondant à la limite Nord du parking.

3 : tracé correspondant à l'axe de la cale de descente à la plage.

Les extraits ci-dessus montrent bien l'erreur de représentation graphique du fond de plan : l'emprise du parking situé entre les tracés 1 et 2 a été dessiné avec un décalage représentant environ 30 mètres sur le terrain.

La modification consiste ici à rectifier cette erreur matérielle du schéma d'orientations d'aménagement et de programmation "Front de mer", tant au niveau du fond de plan que des orientations elles-mêmes.

Le fond de plan sera corrigé pour recaler le dessin à partir de l'emprise juste du parking, située entre les tracés 1 et 2.

Parmi les orientations représentées sur le schéma, le périmètre de constructibilité ainsi que la délimitation du zonage règlementaire seront recalées pour s'aligner sur le tracé 2, suivant le fond de plan rectifié comme indiqué ci-dessus.

Notons que le plan de zonage lui-même ne présente pas d'erreur.

A titre d'information, le document d'OAP est en annexe 4 de la présente note de présentation.

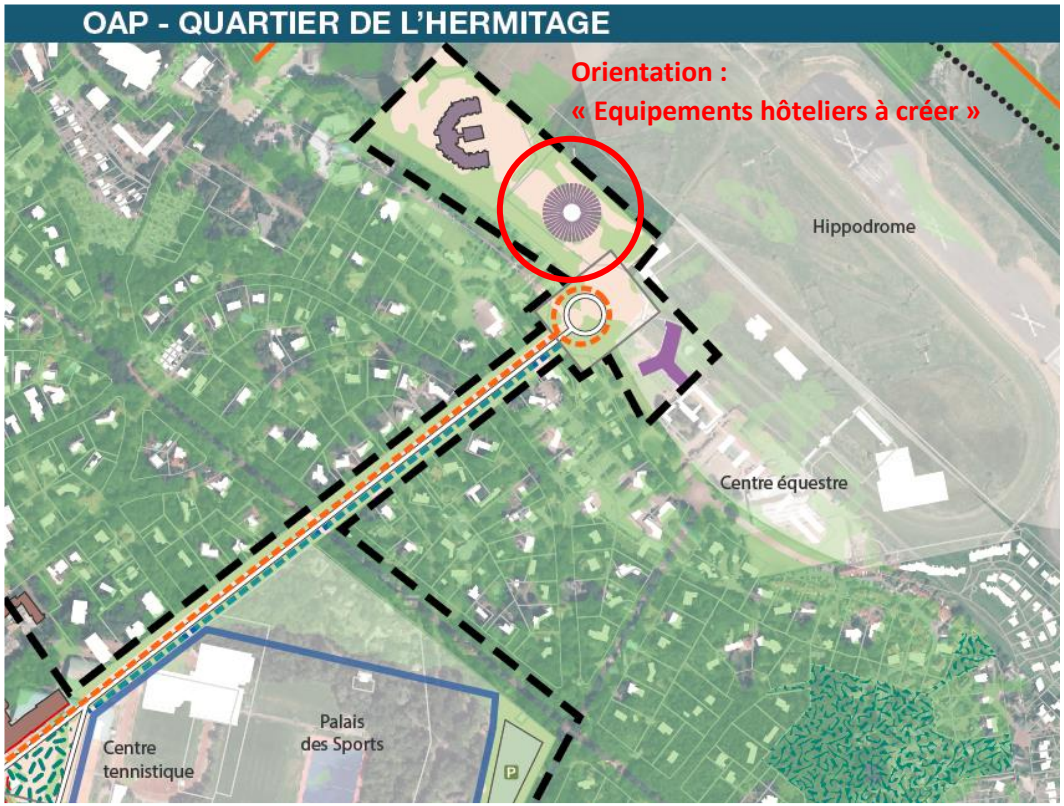
5.2 MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "HERMITAGE"

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) "Hermitage" prévoient notamment la création d'équipements hôteliers dans le secteur du parc équestre, Boulevard de la Canche (pictogramme circulaire mauve identifié sur l'extrait ci-contre).

Après étude plus approfondie de la constructibilité de ce site, exposition naturelle, risque de submersion marine, il apparaît que celui-ci soit peu adapté à ce type de projet.

Il est donc envisagé de supprimer le pictogramme d'orientation sur ce site, ce dernier restant néanmoins intégré dans le périmètre des OAP.

A titre d'information, le document d'OAP du PLU est en annexe 4 de la présente note de présentation.



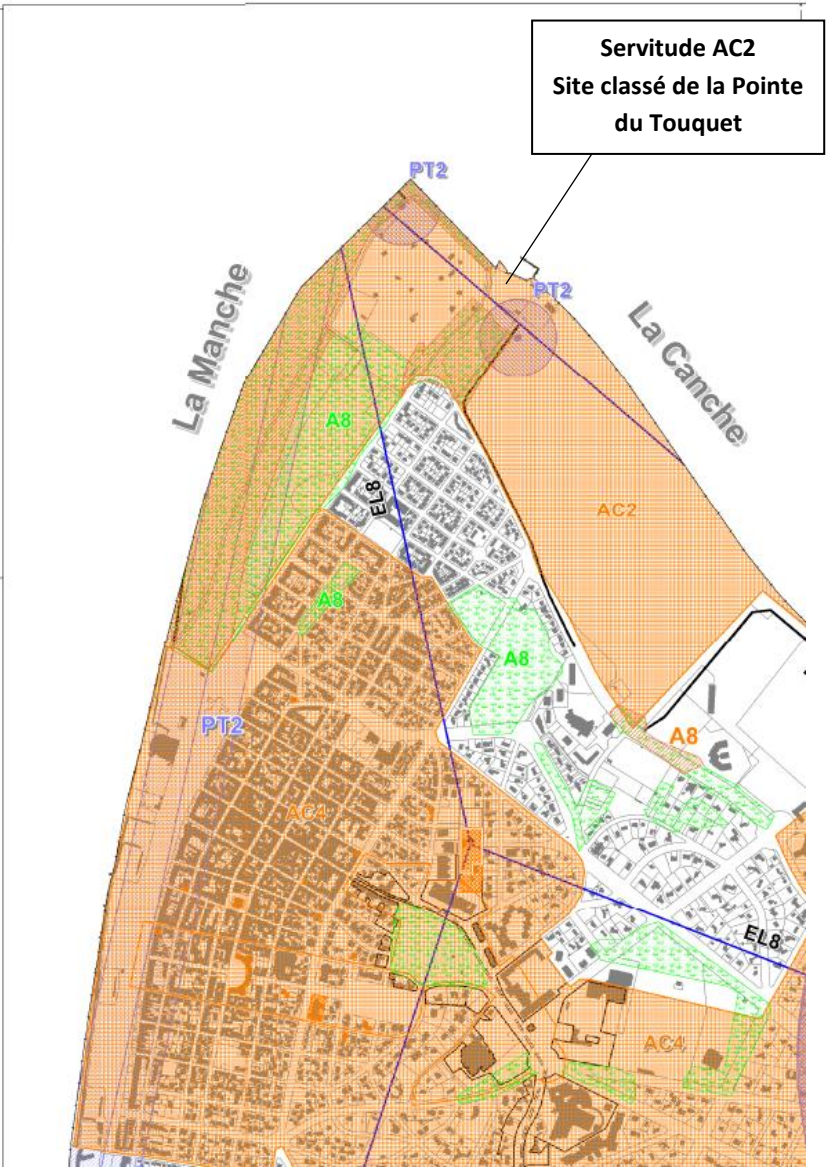
6 - MODIFICATIONS DES ANNEXES DU PLU

Le dossier du PLU approuvé en juin 2017 contient en annexes le plan des servitudes d'utilité publique. Celui-ci, fournit par les services de l'Etat dans le cadre du porté à connaissance, fait notamment apparaître la servitude AC2 correspondant à la protection des sites et monuments naturels classés ou inscrits. Le site classé de la Pointe du Touquet, classé par arrêté ministériel du 27 novembre 2001 y est reporté. Cependant, le plan ne fait apparaître qu'une partie maritime du site.

En cohérence avec le fait de représenter la zone maritime dans le zonage du PLU (voir point 4.2 de la présente note), il a été jugé important pour assurer une information exhaustive, d'ajouter aux annexes du PLU l'arrêté de classement du site de la Pointe Nord, dans lequel figure le périmètre entier.

A titre d'information, le plan de servitudes d'utilité publique ainsi que l'arrêté de classement est en annexe 5 de la présente note de présentation.





MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU TOUQUET-PARIS-PLAGE

Note de présentation

ANNEXES

Liste des annexes

1 – Règlement du PLU

2 – Glossaire du règlement du PLU

3 – Plan de zonage et des prescriptions règlementaires du PLU

4 – Orientations d'aménagement et de programmation du PLU

5 – Arrêté de classement du site de la Pointe du Touquet

Complément du mémoire en réponses

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DU TOUQUET-PARIS-PLAGE

NOTE DE PRESENTATION

4 - MODIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT DU PLU

4.1 – MODIFICATION DU ZONAGE ET DES ESPACES BOISES CLASSES AVENUE DU GOLF

Cette modification consiste à remettre en adéquation les dispositions du PLU, au travers du zonage et des espaces boisés classés, avec les conclusions des études écologiques menées sur un terrain situé avenue du Golf, représenté en rouge sur l'extrait de plan ci-dessous. Celui-ci a fait l'objet d'un changement de classement après l'enquête publique, entre l'arrêt de projet et l'approbation du PLU. Ce changement a abouti à classer le dit terrain en zone UDb.

Or, il est apparu que ce classement constitue un potentiel constructible en façade sur l'avenue, ce qui n'est pas souhaitable compte-tenu de l'état actuel de la circulation sur cet axe.

La parcelle AY 258 est actuellement située sur 2 zones distinctes au PLU communal : zone Nl (Naturelle Littoral) pour la partie située au Nord et en zone UDb (zone urbaine).



- Partie soumise à acte privé (30mx40m)

Concernant la parcelle AY258, une surface de 30x40m (frappée d'inconstructibilité par acte sous seing privé) est nouvellement classée en NL et EBC. Afin d'avoir une cohérence entre le droit privé rendant inconstructible la parcelle (l'inconstructibilité n'étant connue qu'à l'acquisition du terrain), et le PLU qui la classe en constructible (l'information est publique), il est judicieux de modifier le zonage.

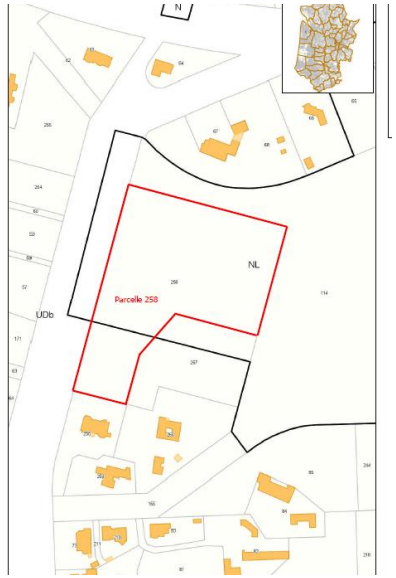
- Continuité de la parcelle AY258

En appliquant strictement ce découpage, il s'avère qu'il resterait une petite bande en constructible. Au vue de l'ambiance urbaine, il ne serait pas logique de maintenir ce tènement foncier en zone constructible. En effet, le périmètre de l'acte privé est à l'interface entre l'espace urbanisé et l'espace naturel boisé. Aucune construction n'est édifiée dans la continuité, pouvant expliquer le comblement d'une dent creuse (l'habitation la plus proche étant à environ 160m).

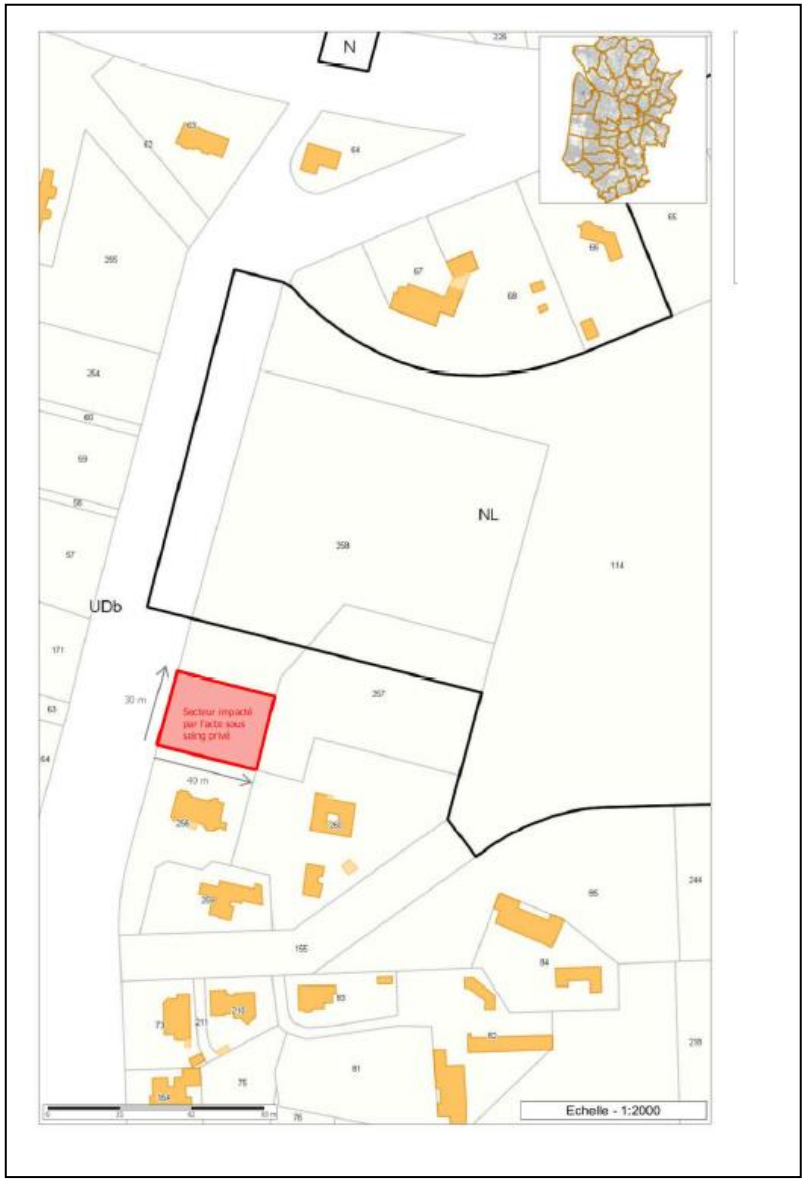
Il ne peut pas y être maintenu un pastillage UDb présentant une façade de 25m sur l'avenue du golf.

L'ensemble de la parcelle AY 258 est par conséquent rendue inconstructible.

~~Il est donc envisagé de reclasser la moitié du terrain concerné la plus proche de l'avenue en zone NL, sur une largeur de 40m le long de l'avenue à partir des limites des parcelles AY 256 et 260.~~ Par souci de cohérence générale, cette même emprise sera reclassée en espace boisé classé, comme présenté dans l'extrait de plan ci-dessous.



A titre d'information, le plan de zonage du PLU est en annexe 1 de la présente note de présentation.


N
NL
UDb
30 m
40 m
Secteur impacté par l'acte sous seing privé
Echelle - 1:2000


N
NL
UDb
25 m
30 m
40 m
Reliquat
Secteur impacté par l'acte sous seing privé
Echelle - 1:2000

Représentation graphique actuelle	Représentation graphique après modification
