

Réunion règlement PLUi : zones UA et UB

Eu, le 19/01/2024

Étaient représentées les communes : Ault (Mme Le Moigne, M. Cholet), Beauchamps (M. Vitaux, Mme Violet), Bouvaincourt (M. Mainemarre), Criel-sur-Mer (M. Trouessin, M. Pruvost, M. Profit), Dargnies (M. Ozenne), Eu (M. Barbier, M. Godeman,, Mme Dujencourt, Mme Paulino-curado, M. Raguet), Flocques/CCVS (M. Facque), Friaucourt (M. Delrue), Gamaches (Mme Mereaux), Le Tréport (M. Jacques, M. Vermeersh), Millebosc (Mme Rodier), Ponts-et-Marais (M. Langlois), Oust-Marest (M. Davergne), SQLM (M. Boulenger), Woignarue (Mme Mallet).

Techniciens CCVS : Mme FERMAUT DGS, Mme Placzek DGA Moyens Généraux, Mme Mantelet responsable de l'urbanisme opérationnel, Mme Doyen responsable de l'urbanisme réglementaire.

L'objectif de la réunion est une présentation de la 2^e version du règlement écrit concernant les zones UA centre-bourgs et zone UB à dominante résidentielle. Passage rapide sur les dispositions générale (zones humides, mares à protéger, bâtiments à protéger). La plupart des communes ont reçu une proposition d'inventaire de leurs bâtiments à protéger, ce qui permettra d'instaurer le permis de démolir pour ces bâtiments, l'interdiction de l'ITE et de tout projet qui viendrait dénaturer les façades.

I. Destinations autorisées

En **zone UA** sont permises les constructions d'habitation, les commerces et locaux d'artisanat de 300m² maximum en dehors des 3VS, et pour les 3VS pas de limite, de la restauration. Les hôtels sont permis partout mais en zone rurale ils ne seront permis qu'en changement de destination. M. Facque demande si ce n'est pas se mettre une balle dans le pied ? Mme Doyen précise le classement du SCoT : les 3VS sont en pôle principal, Gamaches/Longroy en pôle secondaire et Criel et Ault en pôle relais, et ce sont ces zones qui doivent être privilégiées pour le développement économique et touristique par rapport aux communes rurales qui seront plus résidentielles. Question de l'opportunité d'un hôtel dans les communes rurales.

Sont aussi autorisés les salles d'art et spectacle, les équipements sportifs, les services d'intérêts collectifs et bureaux. La question s'était posée pour les cinémas : les nouveaux cinémas seront permis au sein des 3VS mais seulement par changement de destination, avec possibilité d'extension limitée. L'offre existante mêlée à la problématique ZAN font qu'un nouveau projet de cinéma sur le territoire pourrait manquer de pertinence.

Sont autorisés sous condition : les industries et ICPE sous condition que les nuisances soient en concordance avec le voisinage, de même pour les bâtiments de stockage qui ne sont eux permis que par changement de destination.

La 1^{ère} version du règlement autorise le stationnement des caravanes à la condition qu'il n'y en ait qu'une sur le terrain. Question de Criel : ce stationnement des caravanes est-il possible sur zone diffuse de la loi littorale ? Mme Doyen répond que si c'est diffus on ne sera pas en zone UA mais sûrement en zone A ou N.

Crainte du stationnement sauvage sur un terrain nu. Mme Violet rappelle que dans les arrêtés des communaux municipaux il est souvent interdit de placer une caravane en dehors de ces campings. Proposition d'autorisation à condition que ce soit sur le terrain d'assiette d'une habitation. M. Dona propose une condition liée au caractère temporaire du stationnement. Mme Doyen répond que c'est compliqué à mettre en place si des personnes ne souhaitent pas utiliser leur caravane de l'année.

➔ **Proposition : dans les zones UA, UB, UD, UND permettre le stationnement de caravane dans la limite d'une unité par assiette et sous condition d'être liée à une habitation.**

Les hébergements touristiques sont permis à conditions d'être inférieurs à 5 et dans la limite de 20 couchages. M. RAGUET demande la précision de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » [ndlr : page 234 du règlement PLUi : La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs]

Sont interdits les bâtiments agricoles et les centres des congrès. M. Pruvost demande si les extensions agricoles sont possibles ; c'est problématique pour les fermes classées en UA. Mme Doyen répond que c'est tout l'enjeu de classer les exploitations agricoles en A. Le maintien de l'exploitation est bien entendu permis mais pas son extension. M. Ozenne dit qu'il y a un cas à Dargnies.

Quid de la distance par rapport aux habitations ? La chambre d'agriculture qui impose la distance (0, 50, 100m).

En **zone UB**, seront permises les constructions à usage d'habitation, les commerces et artisanat dans la limite de 300m², les bureaux et services d'intérêt collectifs, salles de spectacles et équipements sportifs. Sont autorisés les ICPE sous réserve que leurs nuisances s'intègrent au voisinage. Les conditions pour les caravanes seront harmonisées avec ce qu'il a été dit pour la zone UA.

Sont interdits les exploitations agricoles, centres des congrès, cinémas, restaurants, hôtels, hébergements touristiques et stockages. Certains restaurants existent toutefois en zone UB et les communes ne veulent pas se restreindre si un petit restaurant souhaite s'implanter, à modifier. Mme Doyen rappelle qu'il faut tout de même privilégier les centres-bourgs pour les communes en ORT.

Ndlr : après relecture les restaurants sont permis en zone UB dans la 2^e version dans la limite de 300m²

M. Dona fait un point sur la problématique de la transformation des résidences principales en locations saisonnières. En l'état du droit le PLU ne peut rien pour limiter les airbnb.

II. Emprise au sol

Il s'agit de la projection verticale de tout bâtiment, donc tout ce qui va être parking, terrasse au sol, etc. cela va être artificialisé sans être de l'emprise au sol, d'où la nécessité aussi de prévoir en plus un pourcentage de pleine terre, important pour les eaux pluviales. Le pourcentage d'emprise au sol est un maximum.

- En **zone UA** Pour les 3VS l'emprise au sol est limitée à 90% de la parcelle si celle-ci fait plus de 100m² / pour les autres communes 75%. Pour les espaces de pleine terre pour les terrains entre 100 et 200m² il faudra 5% d'espace vert de pleine terre, au-delà au moins 10%.
- En **zone UB** pour toutes les communes 60% d'emprise au sol, et 30% d'espace vert de pleine terre.

III. Règles d'implantation

1. Par rapport aux emprises publiques (côté rue)

En **zone UA**

- Pour les 3VS : obligation d'alignement sur une distance de 6m, puis possibilité de recul
- Pour Gamaches, Ault et Criel : idem sur 4m
- Pour les autres communes : en alignement ou en recul de 2m minimum

En **zone UB** : pour toutes les communes : soit à l'alignement soit en recul de 3m minimum

Question de Mme Violet sur les reconstructions après sinistre : ce cas est exceptionnel est fait l'objet d'un paragraphe dans les dispositions générales : suite à un sinistre la reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, peu importe les règles du PLUi.

La possibilité d'alignement en front de rue en zone rurale pose question.

➔ **Proposition pour les communes rurales : les bâtis s'implanteront à 2m minimum en zone UA ou 3m minimum en zone UB ; une implantation à l'alignement est possible si les bâtiments voisins sont également à l'alignement (écho à la règle dérogatoire ci-dessous)**

Par dérogation, ces règles ne s'appliquent pas : aux locaux de moins de 10m² (locaux poubelles, vélos) qui peuvent se mettre à 1m, aux ouvrages enterrés : sous-sols, rampes d'accès, aux balcons, aux équipements d'intérêt collectifs, aux constructions en alignement avec des bâtis voisins ne respectant pas cette règle, le même alignement pourra être imposé. Ne sont pas concernées également les extensions des bâtiments qui ne respectent pas la règle peuvent être autorisés en prolongement du bâti, les reconstructions après sinistre, ou en cas d'isolation thermique par l'extérieur (ITE), possibilité d'une saillie de 30 cm, c'est-à-dire que si la règle impose un recul de 2m et que la maison est à 2m pile, une ITE pourra venir tout de même être apposée (et donc ne pas respecter la règle d'implantation). Cela ne déroge pas à l'obligation d'obtenir une occupation du domaine public s'il y a saillie sur le trottoir ou la route.

Question de l'ITE sur les bâtis protégés.

[ndlr : Si le Code de la construction et de l'habitation impose des travaux d'isolation thermique en cas de gros travaux de rénovation, son article R.173-6 prévoit que l'obligation ne s'applique pas si « 3° Les travaux d'isolation entraînent des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction en contradiction avec les prescriptions prévues pour les sites patrimoniaux remarquables classés, les abords des monuments historiques, les sites inscrits et classés, ou avec les règles et prescriptions définies en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme].

Question de l'absence de trottoir, à qui incombe la responsabilité de la création de trottoir et prendre un plan d'alignement ? En tant qu'accessoire du domaine public routier cela relève bien de la responsabilité de la commune.

Problème en cas de parcelle entre deux axes de circulation : dans le règlement seule la zone UA bénéficie d'une règle qui énonce « Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à la rue qui comporte l'entrée principale »

➔ **Il est demandé d'ajouter cette mention à toutes les autres zones**

2. Par rapport aux limites séparatives (entre voisins et fonds de parcelle)

En **zone UA**

- pour les 3VS et Gamaches, Ault, Criel, la construction doit être implantée sur au moins l'une des limites séparative ; l'autre façade étant soit en limite soit avec un recul d'1m minimum si mur aveugle ou 2m si présence d'une baie.
- pour les autres communes : même principe ou recul des façades de 2m minimum

M. Facque s'inquiète quant au tour d'échelle, qui n'est plus un droit aujourd'hui. Permettre l'implantation en limite est un risque de contentieux entre voisins, mais c'est également une perte de terrain constructible. Le permis de construire est toujours délivré au regard du document d'urbanisme applicable sans prendre en compte le droit des tiers. Mention des adaptations mineures, présentes dans les dispositions générales : adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

➔ **La règle reste comme telle dans la 2^e version du PLUi**

Ne sont pas concernés par cet article les équipements d'intérêt collectifs, l'extension de l'existant, les abris de jardins qui peuvent être implantés en limite ou à 1m, les bassins de piscines à minimum 2m de la limite.

➔ **Proposition : la dérogation sur les abris de jardin ne doit permettre qu'une implantation à 1m, pas en limite**

En **zone UB** : pour toutes les communes : implantation en limite ou en recul, alors la distance doit être égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3m.

Le recul est imposé lorsque la limite séparative en question est contiguë à une zone agricole ou lorsque la façade est supérieure à 3,5m. Mêmes dérogations que la zone UA.

Entre deux constructions en **zone UA** minimum de 2 m entre les murs aveugles et en cas de présence d'une baie distance de 4m, cela permet que les bâtiments (justifié du fait de la réglementation thermique). M. Dona par rapport à la défense extérieure contre l'incendie aujourd'hui il faut l'éloignement entre ouvrages bâtis de 5m ; si c'est inférieur on descend à un besoin non plus de 400m du poteau incendie mais de 200m.

➔ **Proposition : dans toutes les zones imposer une distance de 5m entre les bâtiments.**

IV. Hauteur

En **zone UA** pour les 3VS 15 m R+3+C, pour Gamaches/Ault/Criel 12m R+2+C et pour les autres communes 9m R+1+C. Concerne toutes les constructions. **Demande de Monsieur Dona d'intégrer une mention sur la référence de la hauteur (= par rapport au terrain naturel).**

M. Ozenne trouve ça restrictif pour les zones rurales en centre-ville, beaucoup de constructions sont plus hautes que 9m.

En termes de dérogation c'est possible de déroger si la construction porte atteinte aux paysages avoisinants. Il est donc préférable de prévoir plus haut et utiliser cette dérogation si projet trop haut.

-> **Proposition : en zone UA : harmonisation entre les zones UA2 et UA3 : 12m R+2+C. Sachant que la dérogation sur la prise en compte de l'environnement immédiat doit être considérée, afin de pouvoir réduire si la hauteur du projet porte atteinte aux paysages avoisinants.**

Autres dérogations : en cas d'extension d'un bâtiment plus haut l'extension peut reprendre cette hauteur. Les annexes ne pourront pas être plus hautes que la construction principale. Si un bâti en

limite séparative est plus haut que la hauteur max la nouvelle construction peut rejoindre cette hauteur.

En **zone UB** : 9m pour tout le monde, les vérandas 3,50m et les abris de jardin 3m max.

V. Architecture

En **zone UA** principe d'une toiture à pente avec exceptions possibles, notamment si l'immeuble voisin a une toiture différente, exception pour les vérandas, et on permet une toiture plate ou monopente sur 30% de la toiture totale, c'est-à-dire si s'il y a 100m² de toiture il n'y a que 30m² qui pourra faire l'objet d'un toit terrasse.

En zone UB les toits plats sont permis sans restriction, sous condition d'intégration harmonieuse.

Monsieur Cholet demande pourquoi les toitures à la mansart sont proscrites, alors qu'il y en a en zone UA.

→ **Proposition : Permettre les toitures à la mansart et toiture à demi-croupe en zones d'habitat (UA, UB, UD), en interdisant juste les toitures en dent de scie et les toitures papillon**

Aspect ardoise ou tuile, on ne peut pas imposer un matériau dans un PLUi mais on peut imposer un aspect. Le bac acier dans la nouvelle version est possible si non-visible du domaine public en zone UA. M. Raguet demande qu'une nuance soit faite entre le bac acier et le bac acier à joint debout.

→ **Proposition : Permettre le bac acier à joint debout sous condition qualitative, en maintenant la restriction du bac acier.**

Pour les façades interdiction du blanc pur, en permettant le blanc cassé ou le ton pierre. M. Cholet souligne que certaines communes ont fait l'effort d'intégrer des chartes chromatiques pour leurs façades. Aujourd'hui la Charte d'Ault est utilisée pour accorder ou non des subventions, mais n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme.

→ **La charte chromatique de Ault ainsi que le nuancier du PLU du Tréport sont à intégrés en annexe du PLUi et le règlement devra y faire référence spécifiquement.**

{ndlr : note à ATOPIA : le PLUi fait référence à un nuancier, celui-ci est à transmettre}

Les teintes vives sont permises sur les façades commerciales. Elles sont permises sur les façades des maisons d'habitations uniquement dans les espaces proches du rivage des communes littorales.

Les annexes (abris de jardin, garages) doivent être en cohérence avec le bâti principal, sans que cela ne doive être identiques.

Sur le traitement du pignon, cela implique qu'il faudra traiter la partie haute du pignon d'une manière un peu plus soutenue que le reste (couleur, bardage).

→ **Proposition : abandon de cette prescription**

Menuiseries blanches et colorées. Pour les extensions visibles du domaine public la couleur de menuiserie devra être identique au bâtiment principal, sauf justification du parti pris architectural.

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits. M. Facque demande si le PLUi l'autorise est ce que cela viendrait en contradiction avec le PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) actuellement en élaboration sur Mers-les-Bains et le Tréport. Mme Doyen explique que le PSMV viendra supplanter le PLUi, et en attendant il y a le contrôle de l'ABF, donc ce n'est pas un problème.

➔ **Proposition : supprimer l'interdiction des caissons extérieurs visibles du domaine public en cas de modification du bâti existant, dans toutes les zones. Ne l'interdire que pour les nouvelles constructions et pour les bâtiments protégés.**

Rappel est fait que le PLUi viendra écraser les documents d'urbanisme existants sur les communes, mais vont continuer de s'imposer au PLUi les PPR (Plan de Prévention des Risques) actuels et à venir et le PSMV en cours d'élaboration (*ndlr : et la loi littoral*).

VI. Stationnement

En **zone UA** on impose une place par logement, et si elle ne peut être réalisée sur la parcelle elle doit l'être dans un parc de stationnement à 300 m (obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou acquisition ou concession de places dans un parc privé). Il est interrogé la possibilité d'imposer deux places mais en centre-ville historique cela est jugé trop complexe, notamment en cas de projet de réhabilitation ou de division de bâtiments

En **zone UB** 2 places par logement.

Les OAP peuvent imposer des places de stationnement visiteur sur la voirie du lotissement [*ndlr : mais c'est aussi au plan de composition des futurs lotissements de le faire*].

Mme Le Moigne pose la question de la dérogation pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat [*ndlr : il s'agit d'une possibilité pour les constructions neuves et d'une obligation pour les réhabilitations énoncée par les articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'urbanisme*].

M. Raguet demande si une distinction peut être faite entre les projets de constructions neuves et les projets de réhabilitation avec création de logements. Mme Doyen répond que la jurisprudence interdit de faire une distinction des règles de stationnement à l'intérieur d'une même sous-destination (*idem* pour la distinction logements individuels/collectifs).

M. Boulenger : en zone UB est-ce que l'on impose des accès de forme trapézoïdale sur la parcelle (stationnement sur le terrain mais en dehors de la clôture) ? Mme Doyen dit que la dimension est écrite dans les dispositions générales mais que le PLUi ne règlement pas s'ils doivent être à l'intérieur de la clôture ou en dehors ; pour les zones à construire le règlement de lotissement pourra le faire.