

Compte-rendu Réunion règlement PLUi – zones N/A/Uz

EU, le 08/03/2024

I. Zones agricoles et naturelles

En **zone A** sont permis les fermes, tout ce qui relève de l'artisanat et du commerce en lien avec ces exploitations, les habitations des agriculteurs uniquement, les abris pour animaux dans la limite de 30m² à condition qu'il y ait une ouverture sur au moins 4m de façade. Sont également permis les constructions et installations pour les énergies renouvelables, les locaux techniques des administrations publiques et assimilées dès lors qu'elles sont nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Certaines habitations sont en zones agricoles ; celles-ci pourront faire l'objet d'extension : si l'habitation fait moins de 100m² une extension est possible jusqu'à 50% dans la limite de 130m² ; si elle fait plus de 100m², extension possible de 30% dans la limite de 250m². Possibilité de création de 2 annexes (hors piscine) de 40m² en tout, et de 5m de hauteur maximum, à moins de 25m de l'habitation. Les bâtiments agricoles qui pourront faire l'objet d'un changement de destination doivent être spécifiquement désignés sur le plan de zonage.

Plusieurs sous-secteurs :

- **Ae** (équipement) : équipements sportifs, petites installations de « sociabilisation » type tables de pique-nique, pour une emprise au sol maximum de 500m².
- **At** (tourisme) : hébergement, activités de service, pour une emprise au sol de 400m².
- **Av** (aire de gens du voyage) : caravaning
- **Az** (activité) : activité et entrepôts de stockage dans la limite de 800m² d'emprise au sol.

En **zone N** sont permises les exploitations forestières, les locaux des administrations publiques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les installations pour les énergies renouvelables, les abris pour animaux dans les mêmes conditions que la zone A, toutes les installations pour l'aménagement de sentiers de balade, les extensions des habitations et leurs annexes dans les mêmes conditions que la zone A. Même règle également pour les changements de destination.

La commune de Saint-Rémy-Boscrocourt demande sur quel critère un terrain est classé en zone A ? Il s'agit d'un terrain avec un potentiel agricole (pâture) ; la zone N va plutôt concerter les zones à caractère naturel (présence d'une biodiversité, zones humides). La commune s'étonne que son hameau ait été classé en zone A. [ndlr : le PADD débattu vise le développement des centralités au détriment des hameaux, qui sont donc classés en zones à constructibilité limitée].

Plusieurs sous-secteurs :

- **Nc** (camping) : constructions à vocation d'autres hébergements touristiques (sanitaires, douches etc) à condition de respecter une emprise au sol de 10% du secteur ; les installations à vocation d'autres hébergements touristiques à condition d'être légères et démontables dans la limite de 40% du secteur ; installations à vocation d'artisanat et de commerce dans la limite de 10% ; l'aménagement d'aire de

stationnement. La CCVS a demandé l'ajout d'aire de caravaning qui n'étaient pas spécifiquement autorisés. La commune de Criel-sur-Mer pose la question quant au 40% du secteur ; cela signifie que s'il y a déjà 50% du secteur occupé par des tentes il n'est pas possible d'en ajouter. Il s'agit de l'emprise au sol-même de l'installation. Si le camping fait 1000m² l'emprise au sol dédiée aux hébergements démontables ne pourra pas excéder 400m², 100m² dédiés aux artisanats et commerces et 100m² dédiés aux sanitaires, accueil, etc.

- **Nd** : quasiment la même chose mais avec possibilité d'installations sur l'eau à usage d'équipement sportif dans la limite de 10% du plan d'eau (projets sur les étangs).
- **Ne** (équipement) : équipements sportifs, installations légères de socialisation dans la limite de 500m² de surface de plancher [ndlr : erreur du règlement, à modifier par emprise au sol]
- **NI** (loisir) : autres hébergements touristiques et démontables, constructions à vocation d'activité et de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, les constructions d'équipement sportif et les installations à vocation d'ERP dans la limite de 40% du secteur.
- **Npv** (photovoltaïsme) : centrale solaire, aire de stationnement
- **Nt** (tourisme) : les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier dans la limite de 250m² de surface de plancher, activités de services dans la limite de 150m² (guinguette par exemple) et l'aménagement d'aire de stationnement. Mme Violet de la commune de Beauchamps demande si c'est en totalité ou supplémentaire ; il s'agit d'une surface supplémentaire à partir de l'approbation du PLUi.
- **Nz** (activité) : activité en zone diffuse donc on limitera les installations et constructions à une emprise au sol de 600m². Question est posée sur la possibilité d'implanter des panneaux photovoltaïques dans cette zone ; les centrales solaires ne sont possibles que sur des parcelles déjà urbanisées ou en friche. Ce qui n'empêche pas un particulier d'en mettre un dans son jardin.

La CCVS avertit sur le fait que certaines aires de camping-cars ont pu être classées en zone UZ/Az/Nz, qui n'autorisent pas le caravaning, à faire remonter si c'est le cas il faut les classer en camping.

Le Maire d'Oust-Marest demande si un projet de city-stade pourrait être classé en Ae/Ne plutôt qu'en A/N.

Règles d'implantation :

- Retrait de 5m minimum par rapport à la voie publique (pas d'implantation en limite)
- Retrait de 2,5 m minimum par rapport au voisin (pas d'implantation en limite)

Le bureau d'études proposait que les constructions à destination d'exploitation agricole doivent s'implanter à moins de 50m d'un autre bâtiment d'exploitation et à plus de 50m des bâtiments non-agricoles.

→ **Proposition d'abandonner cette dernière règle et laisser à l'appréciation de la Chambre d'Agriculture lors de l'instruction du permis de construire.**

Hauteur: 15m de hauteur pour les exploitations, 9m de hauteur pour les constructions d'habitation et d'hébergement touristique, 5m pour les annexes, pour toutes les autres constructions 12m.

Architecture: le bureau d'études propose les mêmes règles que la zone UA (toit terrasses dans la limite de 30%, interdiction des toitures à demi-croupe). Proposition de laisser la règle libre pour les habitations en zones A et N. Ou juste pour les bâtis non-visibles du domaine public.

→ **Proposition : pour les constructions d'habitation renvoi aux règles architecturales de la zone UB.**

Pas de stationnement imposé : cette règle est contestée car crainte de stationnements sauvages en zone N.

→ **Proposition : renvoi aux règles de stationnement de la zone UB**

II. Zones d'activité

Plusieurs sous-secteurs :

- **UZ** : zone d'activité : sont permis les exploitations agricoles, artisanat et commerce, restauration, activités de service, équipements d'intérêts collectifs, industries sous réserve des nuisances, entrepôts, bureaux, les logements de gardiennage sous réserve d'une justification et qu'il soit intégré dans le volume de l'activité dans la limite d'1/3 de son emprise au sol. Sont interdits l'hôtellerie, cinéma, caravaning et les centre de congrès. La zone 1AUz se calque sur le règlement de la zone Uz

- **Uza** : PEABM et Verescence : même chose mais ce qui diffère c'est que l'on ne va plus permettre les activités d'artisanat, commerce et restauration, équipements sportifs et collectifs type salle de spectacle, industrie sous condition de nuisance et logement de gardiennage. La question se pose pour les centres de congrès car il y a une incohérence dans le règlement actuellement. Un centre des congrès et d'exposition est défini dans le glossaire en fin de règlement comme « les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et de forum à titre payant, les constructions de grande dimension notamment les centres et les palais, les parcs d'exposition, les parcs d'attraction et zéniths ». **Proposition : interdiction des centres d'exposition sur la zone Uza.**

- **Uzc** : zones commerciales : commerces, artisanat, restauration, hôtellerie, cinéma, bureaux, activités de service, équipements sportifs, équipements collectifs, salles de spectacle, logement de gardiennage. Sont interdits les exploitations agricoles, entrepôts, industries, centres de congrès.

- **Uzp** : la zone portuaire du Tréport : commerce, artisanat, bureaux, intérêt collectif, stockage, industrie, centre des congrès, logement de gardiennage. Interdiction pour le reste, notamment la restauration.

Emprise au sol :

- UZ : 65% (pour une parcelle de 1000m², emprise au sol autorisée de 650 m²) et 20% d'espace vert
- Uza/1AUz : 75% et 20% d'espace vert
- Uzc : 70% et 20% d'espace vert
- Uzp : 85% et 10% d'espace vert

Règles d'implantation :

- Recul de 6m par rapport à la voie publique
- Vis-à-vis des limites séparatives, si le bâtiment est inférieur à 7m de hauteur il pourra se mettre en limite ou à 3m, si la hauteur est supérieure alors la distance équivaldra à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 5m.

Hauteur :

- UZ et Uzc : 15m
- Uza et 1AUz : 20m, avec possibilité de monter à 30m si une industrie le nécessite
- Uzp : 25m

La commune de Criel-sur-Mer demande comment obliger les zones commerciales à densifier plutôt qu'à s'étaler ; le seul moyen est de réduire l'emprise au sol ou la zone constructible.

Architecture assez libre puisque seules les toitures papillons ne sont pas autorisées. Les bacs aciers sont permis selon les teintes tuile et ardoise. Le traitement des façades est assez libre également puisqu'uniquement la tôle non peinte et interdite. Seule restriction : traitement architectural différencié des façades aveugles, afin de limiter un effet « masse » dans le paysage. Clôtures de 2m maximum de teinte sombre (grillages, lisses ou murets avec lisses), portail de 2,20m.

Stationnement : 2 places par tranche de 100m² d'artisanat commerce et activités de service, 1 place pour 100m² de restauration, 1 place par tranche de 200m² de surface de gros. Pour les hôtels est imposée 0,5 place par chambre. Questionnement quant à la suffisance des 2 places par tranche de 100m² pour les commerces.

→ **Proposition : 1 place par chambre pour les hôtels / hausser la règle à 3 places par tranche de 100m² d'artisanat commerce et activités de services**

III. Questions diverses

Demande de Criel-sur-Mer de transmission du règlement de la zone Und ; ce sera le même que celui de la zone UD mais sans possibilité de nouvelle habitation.

Sur la zone UF seront permis : les logements, hébergements, restauration, activités de service, commerces et artisanat dans la limite de 300m². Les exploitations agricoles, hôtels, cinémas, centres de congrès et commerces de gros seront interdits.

→ **Proposition : permettre les hôtels et cinémas**