

COMMUNES DE **MERS-LES-BAINS (80)** ET DU **TREPORT (76)**

Elaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Rapport de présentation du PSMV

Partie 3 Justifications du projet et des prescriptions

Mai 2024



Projet arrêté par délibération du :

Vu pour être annexé à la décision
Le Président :

SOMMAIRE

PARTIE 3 : JUSTIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS DU PSMV	5
A - LES ENJEUX DU PSMV ET LEURS JUSTIFICATIONS AU REGARD DES DOCUMENTS CADRES	5
A.1 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE(S) PATRIMOINE(S)	6
A.1.1 Préserver le paysage urbain du quartier balnéaire	6
A.1.2 Préserver le bâti patrimonial	6
A.1.3 Préserver les espaces libres	7
A.2 ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DU QUARTIER BALNEAIRE POUR REpondre AUX ENJEUX DE DEMAIN	8
A.2.1 Proposer un cadre de vie attrayant	8
A.2.2 Soutenir l'armature commerciale et touristique	8
A.2.3 Répondre aux défis environnementaux	9
B - JUSTIFICATION DES RÈGLES GRAPHIQUES	10
B.1 LE CHOIX DES 3 ZONES REGLEMENTAIRES	10
B.1.1 Motifs et principes de constitution des zones	10
B.1.2 Délimitation graphique de chaque zone	10
B.1.3 Objectifs des dispositions pour chacune des zones	11
B.2 LEGENDE NATIONALE ET ADAPTATIONS APORTEES	12
B.2.1 Légende nationale	12
B.2.2 Adaptation et compléments de la légende	13
B.2.3 Les principes d'élaboration des outils	15
B.3 LE REGLEMENT GRAPHIQUE	16
B.3.1 Éléments protégés / non protégés : justifications de qualification	16
B.3.2 Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction	21
B.4 LA QUALIFICATION DES IMMEUBLES	27
B.4.1 Évaluation des qualifications : les visites des immeubles pour inventaire	27
B.4.2 Répartition des qualifications des immeubles bâtis existants	30
B.4.3 Répartition des qualifications des immeubles non-bâtis	31
B.4.4 Quantité de modifications structurelles applicables sur la volumétrie du bâtiment	32
B.5 LA CONSTITUTION DU CASIER DES IMMEUBLES	32
C - JUSTIFICATION DES RÈGLES ÉCRITES	33
C.1 LES DISPOSITIONS GENERALES (TITRE 1)	33
C.2 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOL (TITRE 2)	33
C.3 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES (TITRE 3)	33
C.3.1 Morphologies urbaines : Emprise au sol (article 4) ; Implantation des constructions (article 5) ; Hauteur des constructions (article 6)	34
C.3.2 Morphologies architecturales : Règles relatives à l'architecture des constructions (Article 7)	35
C.3.3 Règles d'intégration des commerces (Article 8)	39
C.3.4 Traitement environnemental des espaces non bâtis (Article 9)	39

SOMMAIRE

C.4 DISPOSITION SPECIFIQUES TECHNIQUES POUR FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE SPR (TITRE 4)	42
C.5 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX (TITRE 5)	46
C.5.1 Desserte par les voiries (Article 14)	46
C.5.2 Desserte par les réseaux (Article 15)	46
C.5.3 Accessibilité aux immeubles (Article 16).....	47
C.5.4 Les annexes du règlement.....	49
D - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	50
D.1 OAP (A) : LA PRAIRIE	51
D.2 OAP (B) : LE FRONT DE MER	53
E - ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	55
E.1 FONCTIONNEMENT CLIMATIQUE	55
E.2 REDUCTION GES ET MAITRISE DE L'ENERGIE	56
E.3 PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR	56
E.4 HYDROGRAPHIE	57
E.5 PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'EAU, ASSAINISSEMENT	57
E.6 NUISANCES SONORES	58
E.7 PRESERVATION DES SOLS ET DES SOUS-SOLS	58
E.8 PRESERVATION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES	59
E.9 GESTION DES DECHETS	59
E.10 BIODIVERSITE,ECOSYSTEMESETCONTINUITESECOLOGIQUES.....	60
F - TABLE DES ILLUSTRATIONS	61

A - LES ENJEUX DU PSMV ET LEURS JUSTIFICATIONS AU REGARD DES DOCUMENTS CADRE

La conception d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur traduit une philosophie générale qui s'appuie sur une vision à long terme de l'évolution du territoire.

Le PSMV propose une politique urbaine globale déclinée dans les documents réglementaires que sont les règlements (écrit et graphique) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles.

Les axes de travail pour le PSMV ont été définis dans le but d'être compatibles avec les objectifs des Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) des PLU de Mers-les-Bains, du Tréport et à terme du PLUi-H de la Communauté de Communes des Villes Sœurs (en cours d'étude). Les objectifs du SCoT du Pays Interrégional Bresle Yères (PIBY), approuvé le 13 Mars 2020, sont aussi pris en compte.

Le **PADD du PLU** de Mers-les-Bains envisage 4 axes stratégiques de développement :

- AXE 1 : Conforter et diversifier le développement économique et touristique de Mers-les-Bains, socle d'attractivité et de complémentarité aux échelles communale et des Villes Sœurs,
- AXE 2 : Promouvoir un développement urbain équilibré entre les fonctions résidentielles et touristiques, consolidant en priorité le tissu urbain et économe en ressources,
- AXE 3 : Préserver et tirer parti des richesses environnementales, littorales, paysagères et architecturales de Mers-les-Bains et offrir un cadre de vie sûr et sain à ses habitants et

visiteurs,

- AXE 4 : Transformer et adapter l'espace public et l'offre en équipements et en mobilités aux nouveaux usages et aux effets de la saisonnalité, rythmant la vie de la commune.

Le **PADD du PLU** du Tréport définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement suivantes :

- Favoriser le renouvellement et la gestion économe de l'espace,
- Préserver la qualité architecturale et de l'environnement,
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- Répondre aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics.

Ces grandes orientations, destinées à l'ensemble de la commune, sont difficilement applicables pour la faible emprise de la commune dans le SPR. Cependant, les questions de préservation des qualités architecturale et environnementales, et celles pour le développement des activités économiques, dont touristiques et de loisirs, favorisent la compatibilité du PSMV avec le PADD du PLU, approuvé en 2007.

Le **PADD du PLUi** de la CdC des Villes-Sœurs propose 3 axes stratégiques :

- AXE 1 : Réinvestir et réactiver les fondamentaux du territoire pour reconquérir une attractivité économique et résidentielle,
- AXE 2 : Restituer les liens Terre-Mer pour

l'agrégation du territoire,

- AXE 3 : S'affirmer comme territoire de bien-être et du bien vivre en lien avec l'identité patrimoniale et touristique.

Le **PADD du SCoT** du Pays Interrégional Bresle Yères (PIBY) vise 3 ambitions :

- A : Un territoire authentique, charnière entre Normandie et Hauts-de-France,
- B : Une attractivité renforcée faite d'un patrimoine fort et d'une diversité de savoir-faire,
- C : Une qualité d'accueil durable des habitants par un aménagement économe en ressources.

Chacun de ces documents supra décline les enjeux et les objectifs pour la mise en œuvre des politiques urbaines et la concrétisation des projets d'aménagement et de développement durable, chacun à leur échelle territoriale d'intervention. Le PSMV se doit de soutenir les orientations des PADD des documents cadres dans un rapport de compatibilité avec eux.

Les deux grands thèmes abordés par le PSMV sont détaillés en orientations compatibles avec ces documents supra :

A1. Préserver et mettre en valeur le(s) patrimoine(s), décliné en :

1. **Préserver le paysage urbain du quartier balnéaire,**
2. **Préserver le bâti patrimonial,**
3. **Préserver les espaces libres,**

A2. Accompagner l'évolution du quartier balnéaire pour répondre aux enjeux de demain, décliné en :

1. **Proposer un cadre de vie attrayant,**
2. **Soutenir l'armature commerciale et touristique,**
3. **Répondre aux défis environnementaux**

A.1 PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE(S) PATRIMOINE(S)

Cet enjeu prioritaire et principal du PSMV est décliné dans les différents axes des PADD, tant pour ceux des PLU / PLUi que dans celui du SCoT qui traduisent une volonté commune de privilégier la mise en valeur du patrimoine comme vecteur de l'activité touristique et comme cadre du bien vivre dans le territoire.

A.1.1 Préserver le paysage urbain du quartier balnéaire

Le quartier balnéaire, construit ex-nihilo en 20 ans à la fin du 19^e siècle, est l'un des quartiers « Belle Époque » le plus représentatif de France, tant par la densité et la diversité de ses immeubles de villégiature balnéaire que par l'originalité de sa composition urbaine et la qualité de sa conservation. Les objectifs du PSMV visent le maintien des caractéristiques urbaines de ce site pour conforter son originalité et pour mettre en valeur sa composition.

Les Projets d'Aménagement et de Développement Durable affirment tous la volonté de préserver et de valoriser le paysage urbain du quartier « Belle Époque » de Mers-les-Bains et du Tréport, pour son originalité et pour l'attrait touristique qu'il offre. Cette orientation se décline aussi dans le PADD du SCoT qui promeut le renforcement des activités touristiques par la valorisation des patrimoines historiques avec les thématiques « découvertes des patrimoines identitaires » dont le quartier « Belle Époque » est un bel exemple.

> Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur vise à préserver ce paysage urbain exceptionnel pour accompagner les objectifs

de l'axe 3 du PADD du PLU de Mers- les Bains et ceux des axes 2 et 3 du PADD du PLUi de la CCVS.

Ainsi, les perspectives visuelles urbaines sont repérées sur le règlement graphique. Elles doivent être conservées et mises en valeur pour leur importance dans le paysage urbain et pour la reconnaissance de l'originalité de l'urbanisme de la ville.

L'accent est également porté sur l'ensemble du front de mer, notamment par des règles écrites et graphiques spécifiques sur l'accompagnement paysager lié aux jardinets de devant (avec leur clôture) issus des plans de lotissement originels par une protection et des règles pour leur mise en valeur et leur restitution.

Le paysage urbain est également préservé par des règles d'implantation des constructions, de hauteurs et gabarits qui contribuent à sa qualité. Les espaces libres remarquables participant à la mise en valeur du bâti et du paysage urbain sont traités par des trames végétales ou minérales dans le règlement graphique. Ces trames sont associées à un règlement écrit visant à la qualité de ces espaces et à limiter leur constructibilité.

A.1.2 Préserver le bâti patrimonial

L'originalité du quartier balnéaire est appréhendée grâce à la diversité et à la bonne conservation des immeubles bâtis qui le compose. L'un des objectifs majeurs du PSMV est d'accompagner l'évolution de ces bâtiments pour favoriser l'expression de leur diversité originelle et pour perpétuer les

caractères architectoniques qui les caractérisent.

L'Axe 3 du PADD du PLU de Mers propose dans son Orientation 1 de « Préserver et valoriser le patrimoine bâti du centre-ville, en tirant parti de son identité Belle Époque » en mentionnant que « *Le caractère architectural de Mers-les-Bains est très marqué par ses villas de style Belle Époque, constitutives de son cadre de vie et de son attractivité. Il importe aux élus de préserver et de valoriser ce caractère, tout en permettant de faire évoluer et d'optimiser les tissus urbains constitués, dans le cadre de la loi littoral* ». Les caractères architecturaux des immeubles bâtis du Site Patrimonial Remarquable sont reconnus dans les enjeux du PADD et cette reconnaissance est inscrite dans la volonté affichée d'inclure leur conservation et leur mise en valeur dans les objectifs de développements en proposant une orientation n°2 de l'Axe 3 qui préserve et valorise le patrimoine historique caractéristique du territoire, aussi bien les monuments classés que le petit patrimoine vecteur d'identité locale.

Le PADD du PLUi de la CCVS propose dans son axe 1 de valoriser le patrimoine urbain et touristique en conciliant rénovation énergétique et patrimoine architectural, et dans son axe 3 de mettre en scène les éléments de l'architecture locale.

> Ainsi, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur prévoit une prescription à l'immeuble, en définissant deux niveaux de protection appelés type 1 et type 2 (voir chapitre suivant sur le règlement) qui déterminent le niveau de protection et d'exigence adapté à la qualité du

patrimoine et à son potentiel d'évolution. Ces règles intègrent aussi l'objectif du SCoT de réhabilitation du parc existant et de rénovation thermique, avec une mobilisation du parc ancien.

Le règlement différencie les bâtiments existants des constructions nouvelles. Il aborde notamment la composition architecturale et les façades, les couvertures et les intérieurs.

Enfin, en tant que document d'urbanisme, le PSMV agit directement sur l'équilibre des espaces libres avec les espaces construits, et sur la densité bâtie. Le tissu urbain a connu et connaît une densification mal maîtrisée des cœurs d'îlots à l'origine de problèmes de salubrité et d'habitabilité. Des règles spécifiques sont mises en place sur les espaces libres et les cours pour permettre un dégagement nécessaire à la mise en valeur des façades et à un besoin écologique de reconstitution de la trame verte et bleue à l'échelle du quartier balnéaire de la ville, tout en régulant les questions d'ensoleillement et d'intimité entre les parcelles.

A.1.3 Préserver les espaces libres

Les espaces libres dans le SPR sont des éléments importants dans les relations tant visuelles que fonctionnelles qu'ils instaurent entre le paysage urbain et le grand paysage. Ils participent à la qualité et à la reconnaissance du site, ils légitiment sa considération dans le dispositif de mise en valeur, ils forment le cadre de l'expression urbaine patrimoniale du PSMV qui promeut la préservation des espaces libres majeurs dans son périmètre.

C'est toujours dans l'Axe 3 du PADD du PLU de Mers que les questions liées à la préservation des paysages et des espaces libres interviennent, dans un souci de concourir à la protection des équilibres biologiques et écologiques, mais aussi dans un esprit de mise en valeur du site.

Ainsi, les Objectifs 2.1 et 2.2 de l'Orientation 2 de cet Axe 3 proposent d'agir pour la préservation des espaces libres, en déclinant les enjeux suivants :

- Veiller au maintien de la qualité des paysages naturels et bâtis qui façonnent et singularisent l'identité du territoire,
- Maintenir les éléments constitutifs de la singularité des paysages du territoire, et notamment le relief, les falaises, les espaces boisés et les grands paysages ouverts,
- Limiter les impacts visuels néfastes des nouvelles opérations sur le Grand paysage,

De plus, chacun des objectifs de l'Orientation 3 de cet Axe 3 précisent les enjeux à mobiliser pour la préservation des espaces libres de Mers les Bains.

Dans un souci de « ... *Concourir à la protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion et la préservation des sites et des paysages du littoral merseois* », il est proposé de :

- Délimiter, préserver et valoriser les espaces proches du rivage,
- Identifier, donner à découvrir et préserver le caractère des espaces naturels remarquables,
- Pérenniser les coupures à l'urbanisation,
- Aménager de manière résiliente le front de mer, la place du marché et le secteur de la Prairie.

Afin de conserver les réservoirs de biodiversité dans leur intégrité et de maintenir, ou restaurer, les continuités écologiques, il est aussi envisagé de :

- Préserver et valoriser les grands réservoirs de biodiversité, et assurer la pérennité de la bonne fonctionnalité écologique du territoire grâce à une urbanisation compacte au sein de l'enveloppe urbaine,
- Maintenir les éléments naturels ponctuels d'intérêt tels que les arbres remarquables, ou encore les mares, notamment proches des espaces urbanisés, constituant des points d'arrêt important lors déplacement de la faune,
- Préserver les coupures vertes non bâties participant aux dynamiques de déplacements des espèces et à la lisibilité des paysages,
- Maintenir la continuité des trames végétales à l'intérieur du bourg, en conservant les espaces boisés importants, constitutifs de la trame verte et bleue en pas japonais.

• Préserver et valoriser les points d'intérêt paysager (points de vue remarquables, éléments de patrimoine...), qui constituent des supports de développement des pratiques de découverte du territoire (randonnées, parcours thématiques...).

Le PADD du PLU de la CCVS décline dans son axe 3 les objectifs pour mettre en œuvre un urbanisme paysager qui favorise la conservation des espaces verts (publics ou privés) et des alignements d'arbres existants, qui pérennise les cœurs d'îlots végétalisés, et qui promeut le renforcement de la présence végétale en ville.

> Le PSMV s'attache ainsi à traiter tous les patrimoines, et parmi ceux-ci, le patrimoine végétal joue un rôle essentiel. Cet enjeu du PSMV répond également à l'objectif de mise en résilience du territoire face aux risques climatiques et de valorisation des espaces de nature qui ont façonné le paysage du centre-ville en permettant d'affirmer sa spécificité et en améliorant le cadre de vie.

Le végétal est abordé dans le PSMV de plusieurs manières complémentaires : élément indispensable à l'équilibre écologique du territoire (trame verte et bleue) et à la constitution d'espaces de rafraîchissement dans la ville, il est aussi un élément de composition urbaine et contribue à la mise en scène de la ville par le grand paysage du littoral mais aussi par celui de la Prairie. Le patrimoine végétal est présent selon différentes formes : les arbres isolés remarquables, le patrimoine végétal des jardins, mais aussi les jardins privés.

L'objectif du PSMV est de protéger toutes les strates du patrimoine végétal au travers du règlement graphique et du règlement écrit. En

complément, les orientations d'aménagement "Prairie" et « Front de mer » font également partie du dossier et viennent renforcer ces objectifs.

L'objectif de maintien de la trame verte et bleue intègre l'orientation du SCoT pour la préservation de la biodiversité, outil de protection des grands équilibres et de structuration du paysage local.

A.2 ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DU QUARTIER BALNÉAIRE POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX DE DEMAIN

Avec ses caractères patrimoniaux forts, le quartier balnéaire protégé par le SPR doit répondre aux grands enjeux du futur et le projet de PSMV doit favoriser, tant sur le plan du fonctionnement urbain que sur celui des questions environnementales, un développement harmonieux du site. Les enjeux du futur du SPR peuvent se décliner en 3 grands thèmes qui participeront à la mise en valeur du patrimoine local :

- la qualité du cadre de vie,
- la vigueur de l'activité,
- la préservation des ressources naturelles et des biens.

Le PSMV se doit de répondre à ces défis en étant compatible avec les orientations des documents cadres qui esquissent le futur du territoire.

A.2.1 Proposer un cadre de vie attrayant

La qualité du cadre de vie des habitants et des visiteurs est un enjeu majeur du PSMV pour faciliter l'appropriation du Patrimoine par tous et pour encourager son utilisation ce qui favorise son entretien et sa conservation. Les questions de l'habitabilité des logements (taille, forme, usage, accessibilité, ...), de leur type d'occupation (permanent, saisonnier, vacant) et de la disponibilité des services annexes (stationnements, loisirs, approvisionnements, ...) trouvent des réponses dans les dispositions portées par le PSMV qui sont conçues en harmonie avec les autres documents d'urbanisme.

L'axe 2, du PADD du PLU de Mers, entend « conforter la double vocation du SPR comme moteur et vitrine de l'attractivité touristique, et, facteurs d'aménités pour l'habitat et les

activités l'accompagnant» mais aussi proposer un rééquilibrage de la diversité des logements pour attirer des jeunes couples avec enfants, et, son axe 4 porte sur les objectifs visant la pacification des mobilités et la question des stationnements.

L'axe 3 du PADD du PLU de la CCVS insiste sur la volonté de « bien vivre » et de « bien-être » dans le territoire.

Les règles sur le patrimoine bâti, existant et à venir, visent à préserver l'attrait et la qualité du cadre de vie. Elles permettent à la fois d'adapter le bâti à la vie contemporaine et de cadrer des constructions neuves en harmonie avec le paysage urbain et adaptées aux enjeux actuels et à venir. La qualification des immeubles en type 1 permet aussi de protéger les intérieurs de la division des grands appartements, ou des villas, en petites unités: en évitant ce morcellement, le PSMV entend maintenir, ou recréer, la diversité des tailles des logements permettant une habitabilité par des familles, par des couples ou par des personnes isolées.

Il s'agit également de reconquérir les sites à enjeux porteurs d'aménités urbaines et d'activités de loisirs en proposant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui favorisent l'apaisement des mobilités et les activités de loisirs destinées aux résidents comme aux touristes.

Ces OAP ont pour objectif d'anticiper l'évolution de ces zones et de favoriser la perméabilité des espaces libres tout en offrant des espaces de loisirs aménagés. Ces enjeux sont en compatibilité avec le SCoT qui vise un développement des mobilités douces, tant pour les déplacements au quotidien que pour

ceux destinés à la découverte du site par les touristes. De même, en agissant sur la conservation de la diversité des tailles des logements, le PSMV concourt au renforcement de la mixité générationnelle et sociale, ainsi qu'à l'attractivité du territoire.

Enfin, le cadre de vie est également traité par la mise en place de mesures sur la qualité des espaces publics (places, esplanade, voies, venelles, jardins) et des zones de stationnements de proximité.

A.2.2 Soutenir l'armature commerciale et touristique

Un espace urbain sans animation commerciale ou touristique devient rapidement un espace de villégiature sans vie active, ce que le projet de PSMV ne souhaite pas. Ainsi, à travers les dispositions prises pour soutenir les activités commerciales et artisanales à l'intérieur du centre-ville et en envisageant la mise en valeur du site urbain par la restauration des immeubles et des espaces publics, le projet de PSMV favorise le maintien et l'installation des commerces et accompagne la dynamique touristique de visites et de villégiatures dans la tradition qui a fait naître la station balnéaire.

Plusieurs orientations du PADD du PLU de Mers détaillent les objectifs à engager pour accompagner l'essor économique, pour protéger les commerces existants, pour accompagner la pérennisation des offres locatives saisonnières (de type meublé), et pour accueillir les visiteurs dans leur déplacement et leur stationnement.

Le maintien des commerces, pour une offre diversifiée dans le quartier balnéaire, est appréhendé dans le PSMV par les règles

spécifiques traitant le linéaire des rez-de-chaussée commerciaux, favorisant leur conservation ou leur création, et évitant de les voir se transformer en logement.

La question des aménagements commerciaux et des devantures commerciales est aussi traitée par les règles sur les commerces, afin de favoriser leur intégration au dispositif de mise en valeur du site, tout en assurant la protection des patrimoines bâtis ou non-bâtis (en particulier pour la protection des jardinets de devant sur le front de mer). En l'absence de RLP, la création d'enseignes, la question de la qualité des terrasses non fermées et de leur mobilier, ainsi que la création de terrasses commerciales fermées, sont accompagnées par le règlement du PSMV.

En favorisant le maintien des commerces en SPR, le PSMV participe au principe de « juste proximité » du SCoT et concourt au développement des emplois, des services, des commerces et de l'artisanat pour répondre aux besoins quotidiens de la population (permanente ou en villégiature). L'enjeu culturel et touristique est également un enjeu central identifié par tous les PADD qui prônent un développement touristique de qualité. Mers-les-Bains, compte tenu de sa richesse patrimoniale exceptionnelle ainsi que de sa situation en bord de mer, bénéficie d'une fréquentation touristique importante. Le PSMV, par la protection des paysages et des patrimoines, amplifie cet attrait touristique.

A.2.3 Répondre aux défis environnementaux

Le plus grand défi environnemental du territoire est matérialisé dans la lutte contre les risques de submersion marine et d'inondation pour protéger les biens et les personnes. Ce défi majeur ne doit pas entièrement occulter les autres préoccupations environnementales: la préservation des ressources en eau potable et en énergies, le maintien de la biodiversité, la gestion des espaces et l'isolation des logements face aux dérèglements climatiques et la réduction de Gaz à Effets de Serre (GES). Le projet de PSMV insiste sur les qualités intrinsèques et sur les atouts des immeubles bâtis en réponse à la consommation des ressources (inertie thermique, compacité des volumétries, adossements des volumes, ...), sur la nécessaire perméabilité des sols des immeubles non-bâtis avec le maintien ou la création d'espaces verts et sur la transformation des espaces libres pour participer à la mise en résilience du territoire face aux attaques des aléas climatiques.

Face à l'évolution du climat consécutif à la production de gaz à effet de serre par l'homme, le PADD du PLU de Mers souhaite garantir l'habitabilité du parc de logements dans le temps, pour limiter les déperditions énergétiques et assurer à chacun un niveau de confort satisfaisant. Pour inscrire les logements dans la transition énergétique, le PSMV, en cohérence avec le PPRN, n'ouvre pas de nouvelles zones constructibles qui ne soient pas déjà définies par l'identification des dents creuses du PPRN. De plus, en favorisant la réhabilitation des immeubles existants, la consommation d'espaces libres est minimisée et la dépense liée aux énergies grises pour

produire de nouvelles constructions est limitée.

La rénovation thermique de l'habitat ancien, très consommateur d'énergies et responsable de la dépendance énergétique des ménages, est spécialement étudiée dans le PSMV pour préserver le cadre bâti patrimonial, comme le suggère le PADD du PLU, avec un chapitre entier consacré à cette question dans le règlement (isolation, menuiserie, capteurs, éolien). De même, le recours aux énergies renouvelables à l'échelle de l'habitat individuel y est abordé (solaires, pompe à chaleur, becs thermodynamique, ...). En favorisant le ressourcement des logements existants pour ancrer les habitants dans les zones de densité urbaine déjà équipées (commerces, emplois, loisirs), le PSMV entend lutter contre la production de GES liée à l'utilisation des moyens de déplacements polluants en limitant les trajets vers, et depuis, les espaces d'attractivité de l'homme, comme le préconise le SCoT.

La gestion des ressources naturelles en eau et la maîtrise des capacités de traitement des surplus passent nécessairement par l'infiltration des eaux de pluie au plus près de leur production, ce qui entraîne des contraintes pour assurer la perméabilité des sols, tout en conservant les ouvrages de décompression existants limitant les déformations des structures bâties en cas de remontée de nappe, phénomène présent dans le SPR. Le PSMV, grâce à l'identification des espaces libres perméables à protéger ou à créer, participe à la gestion des effets climatiques pouvant avoir une incidence négative sur le territoire.

Enfin, la préservation du patrimoine, tant bâti que non-bâti, est indissociablement liée à la mise en résilience du territoire face aux risques climatiques. Les modélisations pour les prochaines décennies des événements majeurs de submersions et d'inondations, voire le cumul de ces deux phénomènes, sont alarmantes et laissent à penser que, sans mise en place de mesures de protection/rétention/résilience, la notion de « vivre avec le risque » pourrait se transformer, pour le patrimoine, en « risquer sa vie » et par la même entraîner la disparition de l'usage des immeubles Mersoises. Cette situation face aux risques n'est pas une fatalité et elle n'est pas perçue dans le PSMV comme une contrainte. Au contraire, les possibilités de créer de nouveaux usages dans la Prairie en l'imaginant comme un véritable parc urbain / parc de loisirs, comme une alternative à l'attrait de l'Esplanade de la Plage, est une chance pour le devenir du SPR, qui sera magnifié par la pratique d'un deuxième espace naturel au sein même d'un espace urbain de villégiature. La Prairie, incluse dans l'OAP sectorielle (A) du PSMV participera à la mise en valeur du SPR, tout en assurant un rôle majeur dans la mise en résilience du territoire. C'est un véritable projet urbain en devenir qui, tout en agissant sur la préservation/construction de la biodiversité, participera à la protection du territoire au sens large.

Le PSMV, qui est usuellement destiné à assurer la sauvegarde des patrimoines historiques, est ici conçu non seulement comme un outil pour la mise en valeur du site Mersoises mais aussi, et surtout, comme le garant de sa pérennité.

B - JUSTIFICATION DES RÈGLES GRAPHIQUES

B.1 LE CHOIX DES 3 ZONES RÉGLEMENTAIRES

B.1.1 Motifs et principes de constitution des zones

La délimitation des 3 zones réglementaires est issue des caractères urbains spécifiques à chacun des secteurs déterminés selon des critères typologiques et morphologiques :

- la zone UPB correspond au secteur historique urbanisé lors de la création du quartier balnéaire : l'emprise des lotissements originels et les fronts bâtis autour de la Prairie,
- la zone UPM est limitée aux espaces publics définis par la promenade en front de Mer : lieu de contemplation de l'immensité de l'océan, lieu de rencontre entre la nature et l'urbanité, lieu de sociabilité et de loisirs,
- la zone UPP est définie par les espaces libres, constitués en majorité d'espaces publics, de lieux d'accueil des loisirs (mini-golf, skate-park, stade, tennis, boulodrome) mais aussi de lieux de festivités et d'utilités (marchés hebdomadaires, stationnement des véhicules, ...). C'est la trace de l'ancienne « Prairie ».

La totalité de l'emprise du SPR est entièrement couverte par les 3 zones réglementaires du PSMV. Les zones UPM et UPP sont couvertes individuellement par les 2 OAP sectorielles.

B.1.2 Délimitation graphique de chaque zone

La superficie totale du Site Patrimonial Remarquable représente 19,24 hectares qui se répartissent, pour chaque zone en :

- UPB = 9,13 hectares, soit 47,45% du SPR
- UPM = 1,81 hectares, soit 9,41% du SPR
- UPP = 8,30 hectares, soit 43,14% du SPR

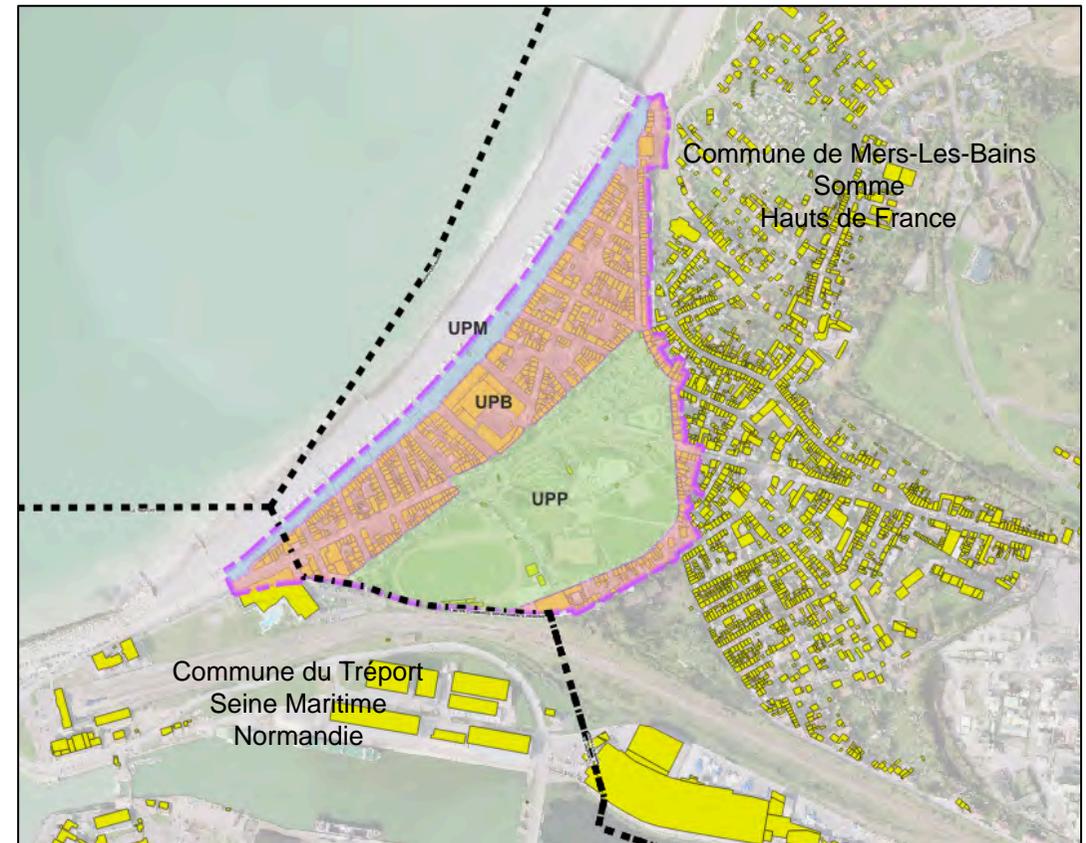


Illustration 1 : Emprise du SPR (en tiret mauve) découpée par les 3 zones du PSMV

La **zone UPB** (Urbaine Protégée Bâti) regroupe la totalité des parcelles Bâties du SPR. C'est la zone principale qui concentre tous les caractères architecturaux et urbains du quartier balnéaire « belle époque ».

La **zone UPM** (Urbaine Protégée Maritime) ne contient que des espaces publics, non bâtis : voiries, parapet de défense contre la mer, équipements de surveillance et de secours, belvédères, sanitaires publics et points d'apport volontaire enfouis. Elle reçoit les terrasses non fermées des bars ou des restaurants installés dans les immeubles du front de mer et quelques food-truck en saison. Ses limites sont matérialisées par le parapet du côté de la plage et par les clôtures basses des jardins situés au-devant des immeubles du front de mer.

La **zone UPP** (Urbaine Protégée de la Prairie) regroupe les espaces de loisirs et de sports, tous gérés par la collectivité ou concédés à des exploitants, ainsi que les espaces publics communs non bâtis (voiries publiques, place du marché, espace du souvenir, zone de stationnements). Elle est délimitée par les fronts bâtis périmétriques, traversée par la RD 1015, et limitée au Sud par les emprises SNCF en limite du SPR. Quelques terrasses commerciales fermées sont exploitées par les bars et restaurants existants.

B.1.3 Objectifs des dispositions pour chacune des zones

Les objectifs des dispositions pour chacune des zones ont été établis sur la base des constats des diagnostics patrimoniaux, urbains et paysagers ainsi que sur l'analyse socio-économique du PSMV et sur la définition des risques naturels identifiés par le PPRN.

Nom du secteur	Caractères du secteur	Intentions générales pour assurer la protection et la mise en valeur
UPB Secteur Protégé Bâti du quartier balnéaire	Urbanisme et Paysage Urbain : <ul style="list-style-type: none"> • Répartition en îlots bâtis assurant les fonctions résidentielles et commerciales du SPR, • Composition issue des plans des lotissements originels, • Espaces libres en cœur d'îlot favorisant la biodiversité et l'infiltration des eaux de pluie, Architecture : <ul style="list-style-type: none"> • Diversité des styles architecturaux pour une ambiance balnéaire, • Régularité des alignements et des trames bâties, • Multiplicité des traitements volumétriques et des décors, • Homogénéité des matériaux et des techniques de construction 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la forme urbaine dense, les alignements sur rue et le vélum bâti • Conserver les qualités patrimoniales des espaces urbains en perpétuant l'utilisation de dispositifs traditionnels et en favorisant l'utilisation de matériaux historiques. • Prendre en compte les risques de choc mécanique, d'inondation et de submersion marine en limitant la constructibilité et en facilitant l'infiltration des eaux pluviales, • Accompagner l'évolution des clôtures, en particulier pour les jardins du front de mer, et promouvoir l'utilisation d'essences arbustives locales résistant aux conditions climatiques marines, • Maintenir la qualité et la diversité de l'aspect extérieur des immeubles existants en préconisant l'utilisation de techniques et de matériaux adaptés, • Connaître les qualités, l'unicité et les atouts des composants intérieurs du bâti pour accompagner leurs protections et faciliter leur reconnaissance, • Maintenir l'habitabilité des logements existants dans leur usage de villégiature saisonnière, • Encourager le développement de la trame commerciale tout en accompagnant la qualité des devantures commerciales et leurs signalétiques, • Contraindre les extensions et les surélévations au respect des échelles (échelles des hauteurs, échelles des masses), • Favoriser l'insertion et l'intégration des éléments techniques contemporains (panneaux solaires, aérocondenseurs, paraboles, pare-vues, ventilations, citerne gaz, boîtes à lettre, etc...) pour minimiser les pollutions esthétiques du secteur
UPM Secteur Protégé du front de Mer	Urbanisme et Paysage Urbain : <ul style="list-style-type: none"> • Espaces libres du front de mer, à usages de déplacement, de loisirs et touristique, • Lieu de promenade contemplative entre mer et front bâti, • Espace d'expression de l'aménité urbaine et de la culture. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les risques de chocs mécaniques et de submersion avec une nécessaire intégration des ouvrages imposés de protection, • Accompagner le visiteur en offrant une lecture continue de la qualité du front de mer, • Favoriser les circulations partagées et requalifier les aménagements et les microtopographies pour une déambulation apaisée, • Maîtriser le nombre et participer à l'intégration des terrasses commerciales dans l'espace public, • Encourager la recherche d'intégration du mobilier public, commercial, de restauration, et limiter la signalétique commerciale aux dispositifs strictement nécessaires.
UPP Secteur Protégé de la Prairie	Urbanisme et Paysage Urbain : <ul style="list-style-type: none"> • Ancien pâturage, inondable, dédié aux activités sportives, de loisirs et touristiques, de marché, de circulation et de stationnement • Espace libre non bâti favorisant la mise en scène des fronts bâtis périmétriques. 	<ul style="list-style-type: none"> • Constituer un espace de résilience face aux risques d'inondation, de remontée de nappe et de submersion marine, et en profiter pour créer un espace naturel favorisant de nouvelles pratiques : liaisons douces depuis et vers la gare, loisirs récréatifs coté « terre » (parc urbain abrité des aléas, espaces de jeux pour les enfants, ...), présence d'une certaine biodiversité et utilisation d'essences arbustives locales, • Favoriser la conservation des principales activités déjà existantes tout en envisageant la possibilité de créer une halle ouverte pour l'accueil de manifestation ponctuelle (marché, concert, salon, ...) • Requalifier les espaces de circulation en favorisant l'apaisement des zones de contact entre les mobilités, • Accompagner la valorisation des immeubles et du front bâti autour de la prairie, • Encadrer fortement l'insertion et l'intégration des éléments techniques contemporains (panneaux solaires, aérocondenseurs, paraboles, etc...)

B.2 LÉGENDE NATIONALE ET ADAPTATIONS APPORTÉES

B.2.1 Légende nationale

Le règlement graphique du PSMV est établi selon l'arrêté du 30 août 2018 fixant le modèle de légende du document graphique du règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur. Le PSMV ne comporte ni d'espace boisé classé, ni emplacements réservés.

1 // Limites du site patrimonial remarquable et du plan de sauvegarde et de mise en valeur		Éléments extérieurs particuliers (portails, puits, fontaines, monuments, statues, décors, etc.)	5 // Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction
 Limite du site patrimonial remarquable		Séquence, composition ou ordonnance architecturale ou urbaine	 Immeuble ou partie d'immeuble dont la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
 Limite du PSMV à l'intérieur du SPR		Parc ou jardin de pleine terre	 Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
 Unité urbanistique ou paysagère (secteur, quartier...) soumise à des dispositions spécifiques		Espace libre à dominante végétale	 Espace vert à créer ou à requalifier
 Limite de zone ou de secteur à OAP		Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble	 Place, cour, ou autre espace à dominante minérale à créer
2 // Immeubles bâtis ou non bâtis classés ou inscrits au titre des monuments historiques et soumis à la législation relative aux monuments historiques		Arbre remarquable ou autre élément naturel à conserver.	 Emplacements réservés
 Immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques		Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale	 Limite imposée d'implantation de construction
3 // Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur		Cours d'eau, réseau hydrographique ou étendue d'eau aquatique	 Limite maximale d'implantation de construction
 Immeuble bâti dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité		Point d'eau ou source	 Hauteur imposée de façade
 Éléments intérieurs particuliers		Passage d'eau souterrain	 Hauteur maximale de façade
 Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades, toitures, etc...)	4 // Immeubles non protégés	Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère	 Hauteur maximale de faitage ou de construction
 Mur de soutènement, rempart, mur de clôture	 Immeuble non bâti ou autre espace libre relevant des dispositions générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère		 Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur
			 Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

B.2.2 Adaptation et compléments de la légende

a) Limites administratives (informatives)

L'emprise du Site Patrimonial Remarquable, géré par le présent PSMV, se développe sur les communes de Mers-les-Bains et du Tréport. Cette particularité (un classement unique s'appliquant sur 2 communes distinctes) est relativement rare en France et elle nécessite, pour sa lisibilité et pour l'information du public, une identification de la limite administrative entre les 2 territoires. Fait encore plus rare, la commune de Mers-les-Bains est située dans le département de la Somme en région Hauts-de-France et la commune du Tréport se situe dans le département de la Seine Maritime en région Normandie. Les limites administratives (Départements et Régions) doivent aussi être représentées sur le document d'urbanisme. Heureusement, les deux communes appartiennent à la même Communauté de Communes des Villes Sœurs.

..... Limite de commune
 - - - - - Limite de département et de région

b) Limites des entités du PSMV (§ 1// de la légende nationale)

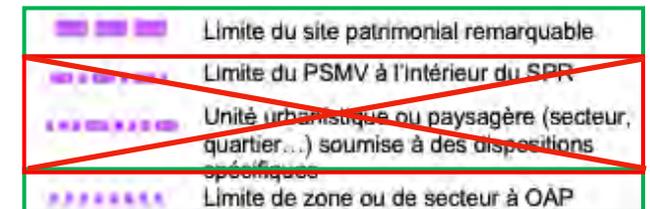
• SPR / PSMV

La totalité de l'emprise du SPR est gérée par le PSMV, il n'y donc pas lieu de distinguer les limites du PSMV. Seule la légende de la limite du SPR est utilisée ici.

• Limites des zones urbaines et des OAP sectorielles :

Les limites entre chaque zone urbaine délimitée (UPB, UPM, UPP) sont contiguës, elles ne se chevauchent pas, elles ne laissent pas de vide entre-elles. Elles sont matérialisées par le symbole de la légende homologuée.

Les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP sectorielles) sont entièrement superposées respectivement sur la zone UPM pour l'OAP n°1 et sur la zone UPP pour l'OAP n°2. Les limites de chacune des zones servent aussi de limites à chacune des OAP sectorielles, il n'y a donc pas de différenciation de symbole ni de matérialisation particulière des OAP sectorielles.



c) Symboles non utilisés dans le PSMV (§ 3// de la légende nationale)

• Espaces boisés classés

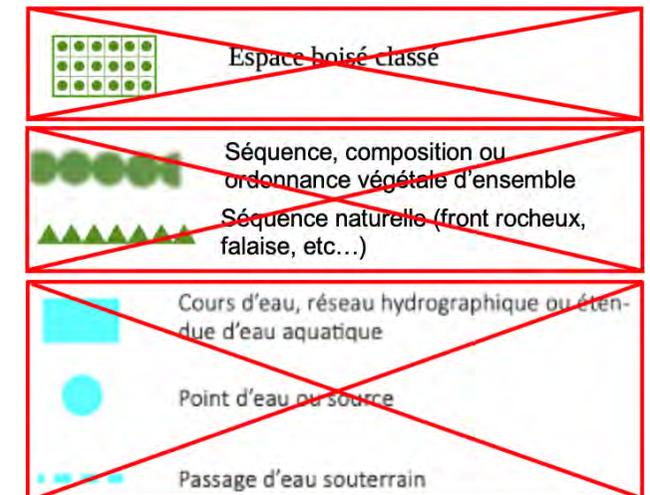
Il n'a pas été identifié d'espace boisé classé à l'intérieur du SPR. Le symbole afférent n'est donc pas utilisé. Les espaces verts (boisés ou non) de qualité patrimoniale sont protégés par les autres prescriptions : « Parc ou jardin de pleine terre » et « Espace libre à dominante végétale ».

• Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble & Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc...) protégée

Les séquences végétales ou naturelles pouvant présenter un intérêt patrimonial n'ont pas été identifiées à l'intérieur de l'emprise du SPR. Ces symboles ne sont donc pas utilisés dans le PSMV.

• Éléments naturels protégés liés à l'eau

Le diagnostic patrimonial n'a pas identifié d'entité aquatique à caractère patrimoniale présente dans le périmètre du SPR. Ainsi les symboles matérialisant les cours d'eau, les réseaux hydrographiques ou les étendues d'eau aquatique, ainsi que les points d'eau ou les sources voire les passages d'eau souterrain, ne sont pas utilisés dans la légende du présent PSMV.



d) **Légende adaptée dans le PSMV (§ 3// de la légende nationale)**• **Mur de soutènement, rempart, mur de clôture**

Il n'y a jamais eu de rempart sur le territoire du PSMV. Les murs de soutènement existants n'ont aucune valeur patrimoniale. Seules quelques clôtures peuvent présenter un intérêt patrimonial. La légende décrivant ce type d'élément sera limitée au seul item lié au « mur de clôture ». A ce titre, l'identification d'un mur de clôture protégé par le symbole homologué, concerne non seulement la clôture elle-même, constituée d'un simple mur ou composée de plusieurs éléments (mur bahut avec ou sans grille) et incluant, s'ils ont des caractéristiques originelles, les éléments associés tels que portails, portillons, piliers, couronnement, etc....

 Mur ou Clôture
• **Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine**

Le diagnostic du PSMV souligne le nombre assez important de bâtiments jumeaux (2 immeubles construits concomitamment, présentant les mêmes caractères en façade, en toiture et en plan, d'un dessin souvent en miroir le long de la limite commune), et, de séries d'immeubles similaires présentant les mêmes caractéristiques extérieures (modénatures, gabarits, percements, décors et détails architecturaux). Le règlement écrit du PSMV propose, dans ses articles sur l'aspect extérieur des constructions, d'utiliser, en modèle pour une restitution, les caractères originels des immeubles jumeaux. Afin d'identifier les immeubles pouvant se trouver dans ce cas, le document graphique du PSMV utilise le symbole pour informer sur la gémellité des bâtiments (indice BJ pour Bâtiment Jumeau) et sur le caractère sériel des immeubles (indice EB pour Ensemble de Bâtiments). Cet item de légende ne comporte pas de prescriptions spécifiques dans le règlement écrit, il doit être interprété comme une information lors de l'application du règlement écrit.

 BJ ou EB Ordonnance architecturale :
BJ (Bâtiments Jumeaux) –
EB (Ensemble de Bâtiments)
e) **Compléments apportés à la légende nationale**• **Les jardinets au-devant des immeubles du front de mer (§3// et 5// de la légende nationale)**

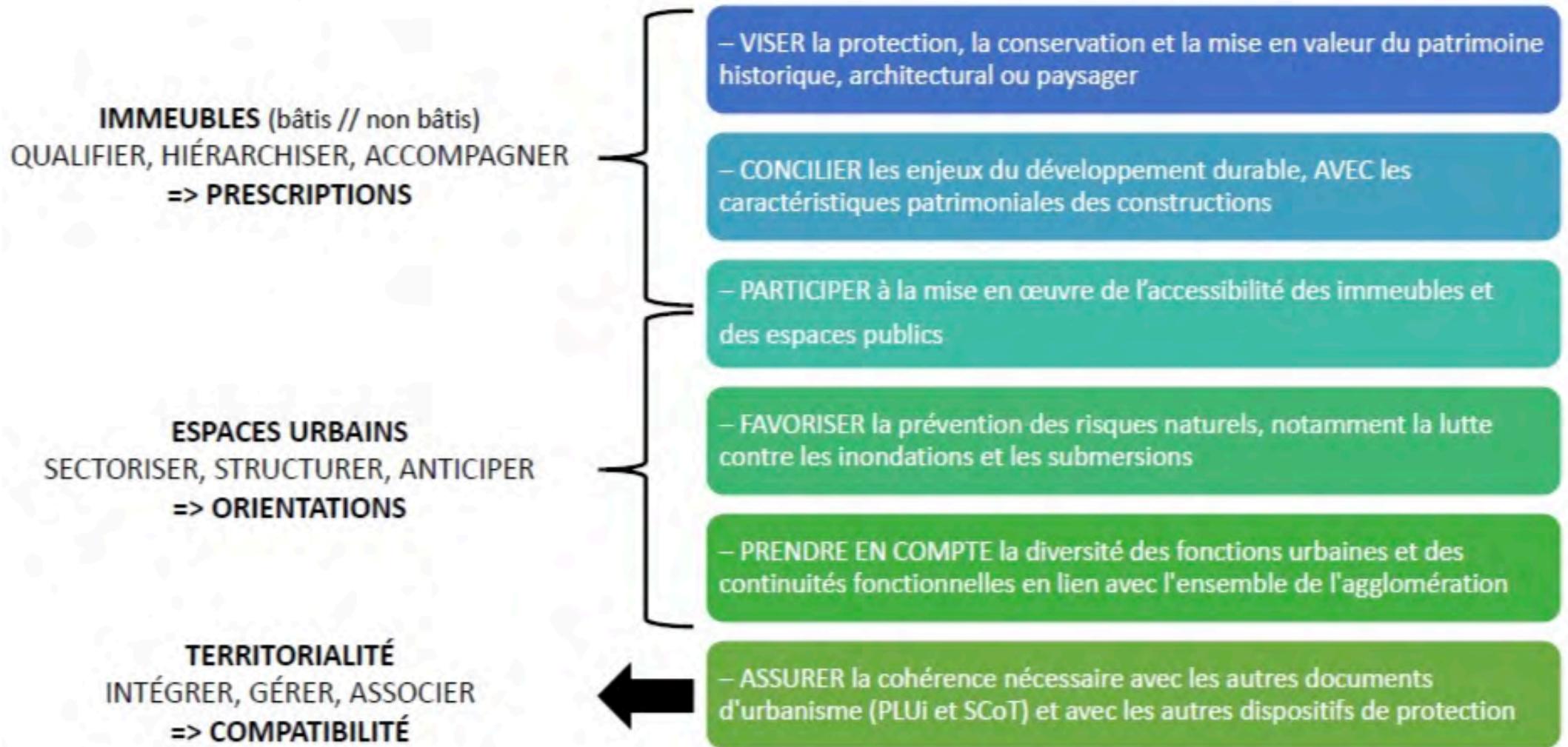
Le cas des jardinets situés au-devant des immeubles implantés le long de l'Esplanade du Général Leclerc, est une particularité du quartier balnéaire mis en évidence dans le diagnostic. La légende créée reprend des éléments de la légende nationale en les indiquant « JD » (jardin de devant).



Jardin de devant à créer
ou à requalifier en espace
vert à dominante végétale

B.2.3 Les principes d'élaboration des outils

Les différentes orientations du projet du PSMV sont déclinées en outils de différents types qui concourent, chacun dans leur utilisation, à la mise en œuvre du projet urbain.

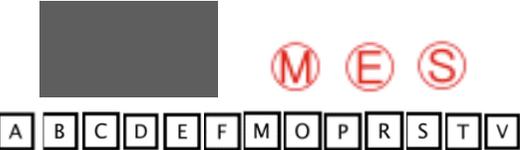


B.3 LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

B.3.1 Éléments protégés / non protégés : justifications de qualification

a) Les Immeubles bâtis existants

	Immeuble bâti dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité "TYPE 1"	Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades, toitures, ...) "TYPE 2"	Immeuble bâti non protégé soumis à des dispositions spécifiques ou aux règles générales localisées "TYPE 3"	Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement
Définitions de chaque type	<p>Ces immeubles bâtis sont les témoins vivants de l'histoire de la ville car ils conservent toutes les caractéristiques de l'architecture caractérisant l'époque de leurs constructions. Ils en sont très représentatifs grâce à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la conservation des volumétries complexes originelles, et des éléments de décors et d'usages qui y sont associés, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des bâtiments, • la qualité des matériaux employés lors de leur construction, • leurs caractéristiques morphologiques (car comportant des éléments originels de l'histoire du bâti, de l'histoire de la ville et de son évolution), • leurs valeurs d'usage du passé qui transparaissent encore aujourd'hui dans leurs typologies (dispositifs liés à des formes de représentations sociales, à des métiers ou à des usages). 	<p>Ces immeubles bâtis possèdent les mêmes caractéristiques typologiques ou historiques que les immeubles "DE TYPE 1", mais leurs caractères sont principalement situés sur les faces extérieures des volumes, et le nombre d'éléments intérieurs patrimoniaux est restreint. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ils sont de nature aussi emblématique que les immeubles protégés en totalité, mais, • ils peuvent avoir subi des altérations mineures de leur typologie et /ou de leurs modénatures, ou, • certains de leurs éléments ont été réalisés en matériaux non traditionnels, ou, • leurs valeurs d'usage originelles ont été ponctuellement bouleversées, et, • la qualité des éléments constituant leurs aménagements intérieurs est de moindre importance ou ils ont été fortement remaniés. 	<p>Il s'agit d'immeubles bâtis qui ne possèdent pas les qualités patrimoniales en rapport avec le site urbain et l'histoire de la ville, car :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ils ont été construits — ou modifiés fortement — à une date récente (après 1950), et/ou, • ils présentent des dispositifs architecturaux qui ne correspondent pas aux critères historiques attendus (volumétrie, percements, modénature, matériaux apparents, ...). 	<p>Ce sont des immeubles bâtis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qui ont été construits — ou modifiés fortement — sans respecter les caractères historiques des immeubles sur lesquels ils s'adossent, ou les espaces dans lesquels ils sont construits, ou, • qui possèdent des éléments et/ou des dispositifs architecturaux non conformes avec les qualités attendues dans le PSMV, ou, • qui bloquent, par leur présence, les potentialités de restitution des dispositions originelles et historiques des ensembles bâtis, ou non bâtis.
Motifs des prescriptions	<p>Ces immeubles, parties d'immeuble et aménagements intérieurs, doivent être dotés d'une servitude de protection stricte et complète, car :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ils sont LA référence pour la connaissance de l'évolution historique et urbaine locale, et • ils sont les acteurs majeurs de la mise en valeur du patrimoine architectural, domestique et décoratif. 	<p>L'évolution de ces immeubles doit être surveillée pour maintenir et/ou pour restituer leurs qualités patrimoniales. La servitude de leur entière conservation intérieure est moins stricte mais les qualités de leur aspect extérieur doivent être maintenues, voire restituées.</p>	<p>Du fait de leur position dans des ensembles urbains homogènes, ou dans des secteurs paysagers importants, ces immeubles doivent s'insérer dans le dispositif de mise en valeur porté par le PSMV, en respectant les prescriptions générales des immeubles auxquels ils peuvent s'apparenter.</p>	<p>En raison de leur présence dans le secteur historique et à cause de leur impact sur la qualité esthétique des ensembles patrimoniaux identifiés, leur suppression peut être exigée.</p>

	Immeuble bâti dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité "TYPE 1"	Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades, toitures, ...) "TYPE 2"	Immeuble bâti non protégé soumis à des dispositions spécifiques ou aux règles générales localisées "TYPE 3"	Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement
Caractéristiques des prescriptions	<p>Leur démolition, même partielle, est interdite, ainsi que les modifications de la distribution intérieure sauf pour restituer des dispositions originelles.</p> <p>L'enlèvement, la destruction, la dénaturation, des éléments originaux d'architecture intérieure (escaliers, ferronneries, boiseries, lambris, vantaux de portes, cheminées, plafonds, décors immeubles par nature ou par destination, sols, charpentes, pièces voûtées, mobilier attaché à perpétuelle demeure – statues, niches, etc... – et vestiges archéologiques) sont prohibés.</p> <p>Seuls les travaux d'entretien, de restitution, ou de restauration sont autorisés, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.</p> <p>Cette servitude porte sur l'ensemble de l'immeuble repéré ainsi que sur les éléments attenants (porche, portes cochères, balcons ...).</p> <p>Cette servitude porte aussi sur les éléments de second-œuvre (menuiseries extérieures, ferronneries, ...) et de modénatures, de sculptures et de décors, ainsi que sur les dispositions techniques particulières de ces immeubles (types particuliers : de lucarnes, de charpentes, de balcons, de souches de cheminée, de menuiseries et de serrureries, etc...).</p> <p>Certains de ces immeubles bâtis ont pu subir, au fil du temps, des altérations volumétriques, soit par surélévation, soit par adjonction de volumes, soit par abaissement des toitures. Dans ces cas-là, afin de restituer les dispositions originelles des Modifications peuvent être imposées : écrêtement, surélévation, démolition ponctuelle...</p>	<p>Leur démolition partielle ou totale est interdite. Seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés.</p> <p>Cette servitude porte sur l'ensemble des faces du volume (façades, pignons, toitures).</p> <p>Cette servitude porte aussi sur les éléments de second-œuvre (menuiseries extérieures, ferronneries, ...) et de modénatures, de sculptures et de décors, ainsi que sur les dispositions techniques particulières de ces immeubles (types particuliers : de lucarnes, de souches de cheminée, de menuiseries et de serrureries, etc...).</p> <p>Pour certains d'entre eux, l'identification d'élément intérieur présentant des qualités patrimoniales est symbolisée, sur le document graphique, par une lettre insérée dans un cadre.</p> <p>Ces éléments identifiés sont protégés et leur enlèvement, destruction, dénaturation sont prohibés. Correspondance des lettres : voir nota ci-dessous</p>	<p>Ces immeubles ne possèdent pas de protection au titre du PSMV : ils peuvent soit être conservés, soit améliorés, ou remplacés par des constructions neuves.</p> <p>Ils doivent cependant, en raison de leurs positions dans le projet global de mise en valeur du patrimoine local, respecter les prescriptions générales des immeubles auxquels ils peuvent s'apparenter.</p> <p>Pour les existants et leurs extensions, respect de : l'implantation, la hauteur imposée, les volumétries admises, les modénatures et la forme des percements des façades, l'aspect extérieur.</p> <p>Les mêmes conditions sont exigées pour les immeubles en remplacement de ceux démolis.</p>	<p>Leur transformation pour intégrer toutes les prescriptions du secteur dans lequel ils se situent n'étant pas possible, et leur présence n'étant pas souhaitable, les immeubles à démolir ne pourront pas recevoir d'autorisation pour entreprendre des travaux d'entretien, de rénovation, et/ou de restauration.</p> <p>A terme, la démolition totale sera la seule possibilité offerte.</p> <p>En remplacement de ces immeubles bâtis à démolir, les prescriptions de restitution des dispositions originelles figurant sur le document graphique seront à appliquer.</p>
Légende du document graphique	 <p>M = modification, E = écrêtement ; S = surélévation (Voir conditions particulières §B.3.2.a)</p>	 <p>(Voir conditions particulières §B.3.2.a)</p>		

Nota : A : vestige Archéologique ; B : Boiserie ; C : Cheminée ; D : Décor ; E : Escalier ; F : Ferronnerie ; M : Mobilier à perpétuelle demeure ; O : Organisation / Distribution ; P : Plafond ; R : mur de Refend ; S : Sol ; T : charpente de Toit ; V : pièce Voutée.

b) Les éléments identifiés et protégés du patrimoine d'accompagnement

	Éléments ou objets ponctuels	Murs hauts de clôtures	Murs bahuts (avec ou sans grille)
Définition de chaque type	Certains immeubles patrimoniaux possèdent des éléments d'accompagnement insérés dans le bâti, ou des objets isolés indépendants : piliers de portail en pierre, portes et portails en bois ou métal, garde-corps ou grilles en bois ou métal, sculpture isolée en pierre, emmarchements en pierres, coursives, fontaines, puits, calvaires, croix, statue, corniches, chasse-roues, borne charretière, etc..., voire des devantures commerciales anciennes à protéger ou des blockhaus de la seconde guerre mondiale.	Éléments de transition entre l'espace public et l'espace privé, les éléments des clôtures : murs en moellons de pierre, portes, portillons, portails présentent une variété qu'il est important de préserver et de mettre en valeur. Objets souvent uniques réalisés par un artisan local, ces éléments sont la représentation de l'âme d'un terroir, et leur conservation perpétue la tradition locale.	Constitué d'un mur bahut en pierres surmonté d'une grille métallique peinte, quelque fois en lames de bois ajourées et peintes, la diversité de formes, de tailles, de couleurs favorise leur insertion dans la diversité urbaine.
Motifs de leurs protections	Tous les éléments qui accompagnent le patrimoine architectural domestique sont de véritables dispositifs ancestraux pour aider l'homme dans ses actions : se protéger et défendre ses biens, évacuer les eaux, puiser de l'eau, accéder à des niveaux différents, entretenir les ouvrages et clore efficacement les lieux. La plupart de ces dispositifs sont réalisés avec des matériaux et des techniques régionales traditionnelles, et, ils jouent, à ce titre, un véritable rôle de témoins, indispensables, aujourd'hui, à la compréhension des activités humaines du passé. Ces dispositifs, participant à la qualité des lieux et à l'originalité du site, permettront, grâce à leur mise en valeur dans le cadre du PSMV, de perpétuer les traces matérielles des activités humaines.		
Caractéristiques des protections	Les éléments du petit patrimoine présents sur les immeubles des 2 premières catégories (« Type 1 » et « de Type 2 ») ne font généralement pas l'objet d'un recensement car, pour ces immeubles, il est appliqué un principe de conservation de l'intégralité des volumes et des caractères, avec les petits éléments inclus. Seuls les objets « isolés » sont repérés : borne charretière, emmarchement extérieur, porte et portail de clôture, statue, etc..., ainsi que les devantures commerciales anciennes à protéger.	Les clôtures repérées au titre du petit patrimoine à protéger, sont identifiées en raison de leurs caractéristiques traditionnelles et de leur valeur historique, qu'il convient de maintenir pour assurer la mise en valeur patrimoniale du site le long des espaces publics, ou dans les espaces privés. Les lignes de repérages peuvent inclure les accès à la parcelle bordée par la clôture ou par les murs repérés, sans pour autant s'interrompre au droit de cet accès. La protection porte donc sur la clôture (ou le mur) elle-même et sur les ouvrages ou les éléments qui la compose (hors rajouts récents en matériaux non traditionnels).	
Légende de repérage sur le document graphique			

c) Les éléments identifiés protégés du paysage

	Arbre Remarquable	Parc ou jardin de pleine terre	Espace libre à dominante végétale	Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale
Définition de chaque type	Plusieurs critères permettent de définir un arbre comme remarquable : - une essence locale, une essence fruitière, une essence horticole particulière, - l'âge du sujet, - la forme, la taille particulière de l'arbre, - son impact paysager.	Leur participation au « maillage vert » du SPR, la présence de sujet(s) arboré(s) planté(s) en pleine terre, l'impact paysager de leur masse végétale sur le paysage ou sur une vue font partie des critères pour définir cette catégorie.	Ce sont des espaces perméables qui participent au maintien de la biodiversité en ville et qui sont principalement végétalisés. Dans le SPR, ils correspondent principalement au talweg enherbé à forte déclivité situé entre la falaise au Nord du site à l'arrière des premiers immeubles bâtis, entre le Chemin de la Falaise et la Rue Jules Barni.	Une place, ou une cour, est par définition un espace « vide » servant de lieux de rassemblement, ou de passage, constitué par une surface dégagée et par des fronts bâtis qui matérialisent les limites du « vide ».
Motifs de leurs protections	L'arbre structure l'espace et participe à l'ambiance ressentie d'un lieu. Il apporte de l'ombrage, symbolise les saisons et porte des valeurs historiques et écologiques. Selon son emplacement, il peut également constituer un élément repère.	Ces espaces se révèlent par des surfaces perméables importantes qui tranchent avec des lieux plus « minéraux » (contexte urbain), accompagnées d'un nombre variable de sujets arborés.	Ces espaces structurent le paysage en matérialisant la topographie originelle du Nord du site dans la continuité de la forte déclivité qui caractérise le lieu avec ses falaises. Ils appartiennent, en majorité, à la zone d'érosion du PPRN et à ce titre ils sont inconstructibles. Leurs composantes végétales, le plus souvent réduites à quelques arbustes, participent cependant à la stabilisation des terres. Les aménagements futurs pour contenir l'érosion doivent participer à la mise en valeur du SPR en restant proches des dispositions naturelles qui les caractérisent.	Ces places et cours comportent des revêtements de sol de qualité (matériaux nobles, perméabilités...), des clôtures parfois elles-aussi d'intérêt patrimonial, et sont constitutives de la trame urbaine et de l'organisation des îlots bâtis et/ou urbains. Elles peuvent également mettre en valeur les façades des bâtis d'intérêt.

	Arbre Remarquable	Parc ou jardin de pleine terre	Espace libre à dominante végétale	Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale
Caractéristiques des protections	<ul style="list-style-type: none"> - préservation du sujet arboré - si abattage pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques justifiés, obligation de replantation d'un sujet de la même essence et au même emplacement, ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit à taille adulte (taille, port) équivalent devra la remplacer. 	<ul style="list-style-type: none"> - conservation de la fonction de jardin d'agrément - si existante, préservation de l'organisation / structuration historique du jardin (jeux de nivellements avec escalier et murs de soutènement, dessins avec allées et haies basses, massifs...) - conservation du caractère végétal prédominant de ces espaces - conservation d'une dominance de surfaces perméables, - préservation et restauration si nécessaire des revêtements de sols faits de matériaux nobles : pavés / dalles de pierre... en particulier ceux destinés à la conduite des eaux de ruissellement - préservation, entretien et mise en scène des petits éléments d'intérêt présents : banc en pierre, statue... - interdiction de marquage de stationnement - interdiction des piscines 	<ul style="list-style-type: none"> - conservation de la fonction de stabilisation des terres par des végétaux, - conservation du caractère végétal prédominant de ces espaces et des déclivités existantes, - conservation d'une dominance de surfaces perméables, - accompagnement de l'esthétique des systèmes d'aménagements et de lutte contre les éboulements, - interdiction de recouvrement des terres par des bâches en grande surface, - préservation de la nature et des formes de végétalisation en lien avec l'exposition aux intempéries maritimes. 	<ul style="list-style-type: none"> - préservation et entretien des revêtements de sols - restitution de ces revêtements en cas de dommages, en respectant l'organisation et les techniques de poses traditionnelles - si existant, préservation des systèmes de gestion des eaux pluviales (dalles de pierre taillées en plinthe, caniveaux en pierre...) - préservation, entretien et mise en scène des petits éléments d'intérêt présents : banc et points d'eau en pierre, arbre isolé... - adaptation des nivellements de sol pour des questions d'accessibilité autorisée, sous réserve qu'elle ne dégrade pas l'intérêt patrimonial de l'espace - végétalisation autorisée de ces espaces par des poteries faites de matériaux nobles, des plantations de pleine terre de surface limitée sous réserve qu'elle ne dégrade pas l'intérêt patrimonial de l'espace - interdiction de marquage de stationnement - préservation, entretien et restitution en cas de dommages des murs de clôture en pierres ou en briques
	- obligation d'entretien et/ou de taille des arbres en respectant les techniques de taille en lien avec l'arbre traité			
Légende doc graph.				

B.3.2 Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction

a) Les interventions portées aux immeubles bâtis protégés existants

Le PSMV tend à mettre en valeur tous les éléments des immeubles bâtis qu'il protège en relation avec les qualités qui le caractérisaient à l'époque de sa construction, tant dans sa volumétrie extérieure qu'au niveau de ces équipements intérieurs. Cette mise en valeur se traduit par des prescriptions réglementaires qui devraient être appliquées lorsque des travaux sont projetés. Une autorisation de travaux doit être obtenue avant d'intervenir pour modifier un immeuble, et, les travaux envisagés sont décrits dans le projet annexé à la demande d'autorisation dans un objectif de mise en conformité avec les prescriptions du PSMV.

Le document graphique informe des prescriptions particulières demandées sur certains immeubles, prescriptions particulières qui sont déclinées en 2 thèmes :

- modification structurelle de la volumétrie,
- transformation intérieure des immeubles

• Prescriptions de modifications structurelles applicables sur la volumétrie du bâtiment

Les immeubles ou partie d'immeuble dont la modification structurelle peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées contiennent, sur le document graphique, un symbole en forme de cercle rouge à l'intérieur duquel une lettre (M ou E) apparaît.

 Le symbole contenant la lettre M indique que des **M**odifications sont à envisager pour restituer des dispositions originelles touchant les façades (recalibrage de baies, modification de lucarnes, restitution ou suppression de balcons, etc...),

 Le symbole contenant la lettre E indique qu'un **É**crêtement est à prévoir pour restituer les dispositions volumétriques originelles de l'immeuble (suppression de surhausse de toiture, restitution de la forme de la toiture originelle après une modification récente en surélévation, etc...)

Ces dispositions concernent des constructions dont les implantations, les dispositions, les matériaux utilisés ne correspondent pas aux enjeux du secteurs. La modification demandée a pour objectif la valorisation du bâti, l'amélioration de l'habitabilité de l'immeuble et du cadre de vie, l'écologie urbaine.

Critères d'identification :

Immeubles protégés dont une modification est nécessaire, voire imposée pour améliorer leur insertion urbaine, leur traitement architectural ou une nécessité de fonctionnement.

Objectifs à atteindre :

- Restituer la qualité résidentielle du bâti, des parcelles et des cœurs d'îlots
- Favoriser l'entretien et la restauration du bâti ancien dans les règles de l'art
- Favoriser la mise en valeur de l'espace public
- Renforcer l'attrait touristique de la ville

La liste, triée par numéro parcellaire, des prescriptions de modifications structurelles est présente sur le règlement graphique et elle est annexée au règlement écrit.

• Prescriptions d'intervention sur les éléments intérieurs identifiés

D'une manière générale, tous les éléments intérieurs originels, immeubles par destination ou mobiliers attachés à perpétuelle demeure (définis aux articles 524 et 525 du Code Civil), sont protégés au titre de leur intérêt patrimonial et à ce titre : leur démolition, leur enlèvement et leur altération sont interdits.

Le document graphique, qui qualifie les immeubles bâtis en fonction de leur valeur patrimoniale pour protéger les plus représentatifs (immeubles « de Type 1 » et immeubles « de Type 2 ») se limite à indiquer les éléments intérieurs originels protégés uniquement pour les immeubles qualifiés de « Type 2 », partant du postulat que les intérieurs des immeubles qualifiés de « Type 1 » sont protégés en totalité (extérieur **et** intérieur).



Le symbole utilisé est constitué d'une lettre insérée dans un carré gris foncé. La nomenclature de chaque lettre est la suivante : A : vestige Archéologique ; B : Boiserie ; C : Cheminée ; D : Décor ; E : Escalier ; F : Ferronnerie ; M : Mobilier à perpétuelle demeure ; O : Organisation / Distribution ; P : Plafond ; R : mur de Refend ; S : Sol ; T : charpente de Toit ; V : pièce Voutée.

Les mesures de conservation édictées par le PSMV s'étendent donc aux structures et éléments intérieurs d'architecture à perpétuelle demeure tels que les dégagements et parties communes, les cages d'escaliers, escaliers, rampes, limons, encorbellements, lambris, vantaux de porte, chambranles et impostes, cheminées, les finitions de sols des murs et des plafonds, immobilier par destination ainsi qu'aux décors et tous les éléments décoratifs appartenant à l'immeuble par nature ou destination.

Critères d'identification :

- Élément intérieur à perpétuelle demeure participant à la cohérence patrimoniale et n'ayant pas ou peu été altéré
- Élément ayant un intérêt historique et archéologique témoignant d'un état de l'évolution de l'immeuble

Objectifs à atteindre :

- Protéger des ouvrages isolés et intérieurs caractéristiques des savoir-faire locaux
- Favoriser la reconnaissance du bâti du 19e siècle et sa valeur patrimoniale
- Éviter la disparition d'éléments d'intérêt pour maintenir la valeur d'intégrité et d'authenticité de l'immeuble

La liste des éléments intérieurs à protéger, classée par numéro parcellaire, est annexée au règlement écrit.

b) Suppression / modification structurelle d'un volume bâti

Ce sont des immeubles ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées et dont la liste et l'emplacement sont précisés dans l'annexe au règlement : « liste des immeubles ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ».

Le symbole apparaissant sur le document graphique est un aplat jaune dessiné sur la forme de l'immeuble bâti à supprimer.

Cette disposition concerne des immeubles bâtis dont la qualité de la construction, l'emprise et la hauteur, les conditions d'occupation qu'ils imposent, contribuent à dévaloriser le paysage urbain qui l'environne et à dégrader l'habitabilité des logements, des parcelles qu'ils jouxtent. Elle a pour objet la dé-densification des parcelles, la restitution d'un espace libre, le dégagement des rez-de-cour ou des rez-de-jardin pour éclairer les logements, le renouvellement urbain.

La démolition peut être également envisagée dans le but de mise en valeur patrimoniale d'un bâtiment qualifié dans le PSMV d'immeuble « de Type 1 » ou d'immeuble « de Type 2 », ou, protégé au titre des Monuments Historiques.

Les immeubles bâtis non cadastrés sont soumis à cette prescription s'ils ne peuvent pas obtenir l'autorisation de travaux adéquate, déposée en régularisation.

La démolition réalisée, les dispositions générales du règlement en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère s'appliquent.

La condition particulière « immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » peut être combinée avec une autre condition particulière d'aménagement (espace vert ou minéral à créer) ou de construction (limites d'implantation, de hauteur) qui s'appliquent une fois la démolition réalisée.

Critères d'identification :

- Immeubles dont la qualité de la construction présente un risque et peuvent supposer des problèmes de sécurité ou d'hygiène,
- Immeubles dont l'emprise et le gabarit dévalorisent le paysage urbain et porte préjudice à l'habitabilité des logements (espace et éclairage) et des parcelles qu'ils jouxtent.

Objectifs à atteindre :

- Restituer la qualité résidentielle du bâti, des parcelles et des cœurs d'îlots
- Mettre en valeur les bâtiments et les espaces non bâtis protégés du PSMV ainsi que leurs abords
- Favoriser l'amélioration et l'évolution des logements dans le cadre du développement durable
- Permettre le renouvellement urbain
- Restaurer et créer des espaces verts en cœur d'îlots.

La liste, triée par numéro parcellaire, des suppressions demandées est présente sur le règlement graphique et elle est annexée au règlement écrit.

c) Le devenir des espaces non bâtis à créer ou à requalifier

Les espaces non bâtis qualifiés pour leurs qualités patrimoniales (identifiés au § B.3.1-c) possèdent des prescriptions de conservation, de restauration et de mise en valeur détaillées dans le règlement écrit. L'évolution des espaces non bâtis et non qualifiés doit participer à la mise en valeur du SPR en offrant un cadre de qualité aux immeubles bâtis et à l'espace urbain. Afin d'accompagner cette évolution les espaces non bâtis et non protégés sont scindés en 2 groupes :

- les Espaces Verts à créer ou à qualifier,
- les Places, Cours ou autres espaces, à dominante minérale à créer ou à requalifier.

• Espace Vert à créer ou à requalifier

Ce sont des espaces non bâtis, non qualifiés, qui possèdent déjà une dominante végétale ou qui sont susceptibles, grâce à la mise en place d'une végétalisation majoritaire, de contribuer à la mise en valeur des espaces et des immeubles bâtis.



Le symbole apparaissant sur le document graphique du PSMV est un aplat de rayure verte se développant sur l'espace non bâti. Dans cette catégorie, les jardinets de devant, situés au-devant des immeubles bâtis du Front de Mer, sont identifiés par les lettres « JD » et ils possèdent des prescriptions particulières édictées dans le règlement écrit.

Cette disposition concerne donc des espaces libres, non qualifiés, dont la végétalisation est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine, de l'écologie urbaine et de l'habitabilité des parcelles. Ils peuvent également contribuer à un projet de mise en valeur paysagère ou contribuer à une continuité écologique.

Critères d'identification :

- Espace planté, ou jardin, ayant un rôle de respiration mais dont l'ensemble mérite une requalification du fait d'une dégradation ou d'une perte de composition.
- Espace participant à l'habitabilité des îlots
- Espace présentant un intérêt écologique et de biodiversité
- Espace en limite de l'espace public majeur
- Espace de grande superficie et/ou en continuité d'autres espaces libres

Objectifs à atteindre :

- Favoriser la qualité résidentielle des parcelles, des fronts bâtis et des cœurs d'îlots par la création d'une végétalisation de qualité

- Renforcer et étendre la trame verte et la perméabilité des sols ou compléter une continuité écologique
- Renforcer l'attrait touristique de la ville et la qualité des espaces publics
- Réduire les îlots de chaleur urbains

• Place, cour ou autre espace, à dominante minérale à créer ou à requalifier

Ce sont des espaces non bâtis, non qualifiés, qui possèdent déjà une dominante minérale ou qui sont susceptibles, grâce à la mise en place d'une minéralisation majoritaire, de contribuer à la mise en valeur des espaces et des immeubles bâtis.



Le symbole apparaissant sur le document graphique du PSMV est un aplat de rayure marron se développant sur l'espace non bâti.

Cette légende concerne donc des espaces non qualifiés, dont la minéralisation favoriserait la qualification.

Critères d'identification :

- Espace minéral existant sans qualité patrimoniale ou ayant subi des altérations qu'il convient de requalifier
- Espace minéral à créer
- Espace de respiration dans l'espace urbain
- Espace de superficie restreinte

Objectifs à atteindre :

- Mettre en valeur les bâtiments et les espaces non bâtis protégés du PSMV ainsi que leurs abords
- Accompagner l'évolution qualitative du bâti et des espaces libres
- Garantir un espace de ventilation en cœur de parcelle et d'îlot
- Favoriser la mise en valeur de l'espace public et privé

d) L'insertion des nouvelles constructions

Les nouvelles constructions, à édifier sur un espace non bâti, ou, venant en remplacement après démolition d'un immeuble dont la démolition est exigée et si le document graphique le permet, doivent s'intégrer à la morphologie générale des espaces urbanisés du PSMV, pour faciliter leur insertion et contribuer à la mise en valeur du SPR. Les prescriptions édictées dans le règlement graphique concernent d'une part les emprises à bâtir et d'autre part, les hauteurs des constructions.

• Les emprises à bâtir

Le règlement graphique propose deux types de limite graphique déterminant les emprises à bâtir autorisées :

=> La limite **imposée** d'implantation de construction (représenté par un trait plein rouge).

La ligne impose la construction à l'alignement et en continuité bâtie, dans le but d'assurer une homogénéité le long d'une voie ou d'un espace

public. Sauf indication particulière, l'alignement s'impose à toute la hauteur de la construction.

Critères d'identification :

La ligne imposée d'implantation est mise en place soit sur un bâtiment ne respectant pas un alignement, soit sur un bâtiment sans valeur patrimoniale, soit sur un terrain non bâti, soit sur un bâtiment dont la démolition peut être imposée, et vise à recréer un alignement pour une mise en valeur et une cohérence de l'espace urbain

Objectifs à atteindre :

- Favoriser la mise en valeur de l'espace public
- Permettre le renouvellement urbain
- Restituer la qualité résidentielle des parcelles et des cœurs d'îlots
- Encadrer la densification des îlots
- Maintenir des espaces ouverts et perméables dans les îlots

=> Limite **maximale** d'implantation de construction (représenté par un trait pointillé rouge).

Les limites rouges cernent totalement la surface constructible. Elles imposent donc une emprise maximale dans le but de préserver des surfaces libres, de limiter la densification bâtie et d'intégrer dans des limites bâties voisines.

Critères d'identification :

La limite maximale d'implantation vise à limiter la constructibilité avec pour objectif le maintien d'un espace libre de respiration, d'une disposition historique d'implantation à respecter ou d'une dé-densification.

Objectifs à atteindre :

- Favoriser la mise en valeur de l'espace public
- Restituer la qualité résidentielle des parcelles et des îlots
- Maintenir des cœurs d'îlot ouverts et perméables

• Les hauteurs des constructions

Le règlement graphique propose deux types de symboles déterminant les hauteurs autorisées :



=> la hauteur **maximale** de façade (représenté par un trait pointillé rouge et un nombre encadré). Cette disposition limite la hauteur de la façade à une élévation maximale prise à l'égout du toit.

Critères d'identification :

La hauteur maximale de façade est mise en place notamment pour limiter les gabarits, maintenir des perspectives urbaines ou préserver un ensoleillement.

Objectifs à atteindre :

- Favoriser la mise en valeur du paysage urbain
- Maintenir un épannelage général pour conserver
- Conserver les perspectives urbaines structurantes



=> La hauteur maximale de faitage ou de construction (représenté par un trait pointillé rouge et un nombre dans un triangle). Cette disposition limite la hauteur d'une couverture prise au niveau du faitage ou à l'acrotère. Pour ce PSMV dont les immeubles protégés présentent des toitures à pignons débordant montant quelquefois jusqu'au faitage du bâtiment principal, c'est la hauteur maximale qui est généralement utilisée.

Critères d'identification :

La hauteur maximale de faitage ou de construction est mise en place notamment pour maintenir les gabarits, protéger des perspectives urbaines et le paysage des lignes de faitages.

Objectifs à atteindre :

- Favoriser la mise en valeur du paysage urbain
- Renforcer l'attrait touristique de la ville
- Conserver les perspectives urbaines structurantes

e) Point de vue, perspective à préserver ou à mettre en valeur



Ce symbole permet de protéger un point de vue sur un monument ou sur la silhouette urbaine pour promouvoir la qualité et la spécificité du site.

Critères d'identification :

- Les points de vue et les perspectives emblématiques du paysage urbain

Objectifs à atteindre :

- Favoriser la mise en valeur de l'espace public et maintenir la qualité du velum bâti.

La liste, classée par numéro des points de vue, est annexée au règlement écrit.

f) Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer



Le SPR de Mers-les-Bains/Le Tréport contient quelques ruelles qui facilitent les déplacements doux entre les rues principales du centre ancien et le reste du territoire. Ce symbole permet d'identifier les passages existants afin de maintenir leur fonctionnalité et de proposer de nouveaux passages pour faciliter les déplacements doux ou pour découvrir la ville sous un angle ludique.

Critères d'identification :

- Les ruelles publiques et non accessibles aux 4 roues

Objectifs à atteindre :

- Mettre en valeur les passages identifiés, ou à créer, grâce à un traitement qualitatif des revêtements des sols, adapté aux déplacements doux, à la sécurisation des déplacements et à des mises en lumière favorisant leurs pratiques.

B.4 LA QUALIFICATION DES IMMEUBLES

B.4.1 Évaluation des qualifications : les visites des immeubles pour inventaire

Les 583 parcelles contenues dans le SPR ont fait l'objet d'une enquête systématique qui ont permis d'identifier 937 entités bâties de volumétrie homogène et 509 immeubles non-bâti.

Sur les **937** entités bâties dénombrées dans le PSMV (volumes bâtis identifiés comme homogènes), **468** ont été exclus des visites (immeubles récents sans intérêt patrimonial ou bâtiments annexes situés dans les cours) => **469** immeubles principaux devaient donc être visités pour réaliser un inventaire exhaustif des éléments patrimoniaux à recenser, car ces immeubles étaient représentatifs du patrimoine bâti du SPR.

Les visites organisées sur le principe du volontariat ont débuté à partir de la fin de l'année 2019 par les espaces libres « accessibles » depuis l'espace public. Elles se sont succédées jusqu'en Juin 2023 en incluant les intérieurs des immeubles bâtis, avec un ralentissement des visites en 2020 lié aux conséquences de la crise du Covid.

En raison du fort taux de résidences secondaires ($\pm 72\%$) dans le SPR, les visites des biens ont été difficiles à organiser. Malgré plusieurs campagnes de distribution de courriers d'information dans les boîtes aux lettres des immeubles du SPR, malgré les articles du bulletin municipal incitant les propriétaires à prendre contact avec les chargés d'étude pour l'organisation des visites, malgré les efforts de l'association des propriétaires (APRIM) pour convaincre ses adhérents, malgré les contacts fournis par les agences immobilières locales qui nous ont ouvert les portes des parties communes de leurs biens en gestion, les visites intérieures ont été très sporadiques. Une dernière campagne de recensement a eu lieu au début du printemps 2023 sous la forme d'un courrier nominatif aux mono-propriétaires (possédant la totalité d'un immeuble afin de recueillir les informations sur l'ensemble immobilier) accompagné d'un formulaire d'auto-inventaire à remplir et à retourner au chargé d'affaire. Sur 250 courriers nominatifs envoyés quelques dizaines de réponses ont été obtenues. En dernier recours et en raison d'une offre de locations saisonnières d'appartement assez foisonnante dans le quartier balnéaire, des visites virtuelles sur les sites des principaux loueurs (Booking.com, AirB&B.com, ...) ont permis d'approcher 102 appartements pour recenser des éléments intérieurs pouvant présenter un intérêt patrimonial (cheminées, parquets, ouvrages en staff, ...).

La synthèse des visites donne :

=> 34% des cours, jardins et parcs (174 unités), ont été visités physiquement et 18% visuellement par drone, et les espaces libres majeurs en relation avec l'espace public. Ce sondage des qualités paysagères des espaces libres a permis de vérifier que très peu d'immeuble non-bâti possédaient des aménagements minéraux de surface susceptibles d'être protégés. Pour les cours ou jardins non visités, l'absence de visite impacte peu la nature des qualifications. En effet, ces espaces sont généralement accessibles visuellement soit par les immeubles riverains, soit par l'analyse



Illustration 2 : Visite par drone d'un cœur d'îlot



**INVENTAIRE DES ÉLÉMENTS INTÉRIEURS PATRIMONIAUX DE :
L'APPARTEMENT / L'IMMEUBLE**
(Rayer la mention inutile)

Nom - Prénom du déclarant :

Adresse de l'immeuble :

Si appartement, Étage concerné :

Merci de renvoyer ce formulaire complété par courrier postal à Gilles MAUREL – 91 Rue d'ANGIVILLER – 78120 – RAMBOUILLET, ou par courriel à psmv-villesseurs@orange.fr accompagné du reportage photographique des éléments identifiés ci-dessous (voir exemple page 2).

1) Les éléments suivants sont présents dans l'immeuble (l'appartement) que j'occupe :

Boiseries nombre de pièces concernées :

	Rez-de-chaussée	1 ^{er} Étage	2 ^{ème} Étage	3 ^{ème} Étage	Parties communes	Autre Étage
Nombre						

Cheminées nombre de pièces concernées :

	Rez-de-chaussée	1 ^{er} Étage	2 ^{ème} Étage	3 ^{ème} Étage	Parties communes	Autre Étage
Nombre						

Plafonds, avec des décors en plâtre ou en bois, nombre de pièces concernées :

	Rez-de-chaussée	1 ^{er} Étage	2 ^{ème} Étage	3 ^{ème} Étage	Parties communes	Autre Étage
Nombre						

Ensembles **Carrelages**, carreaux-ciment ou mosaïques ou « cassons », pièces concernées :

	Rez-de-chaussée	1 ^{er} Étage	2 ^{ème} Étage	3 ^{ème} Étage	Parties communes	Autre Étage
Nombre						

Faïences murales nombre de pièces concernées :

	Rez-de-chaussée	1 ^{er} Étage	2 ^{ème} Étage	3 ^{ème} Étage	Parties communes	Autre Étage
Nombre						

Parquets, en bois, nombre de pièces concernées :

	Rez-de-chaussée	1 ^{er} Étage	2 ^{ème} Étage	3 ^{ème} Étage	Parties communes	Autre Étage
Nombre						

Autres Éléments de **décoration** : vitrail, verre teinté, porte moulurée... :

	Rez-de-chaussée	1 ^{er} Étage	2 ^{ème} Étage	3 ^{ème} Étage	Parties communes	Autre Étage
Nombre ⁽¹⁾						

(1) A détailler dans une liste en annexe

Escalier en bois, desservant les étages de l'immeuble :

	RdC / 1 ^{er} Étage	RdC / 2 ^{ème} Étage	RdC : 3 ^{ème} Étage	Autres Étages
Nombre				

2) Aucun des éléments patrimoniaux décrits ci-dessus n'est présent dans l'immeuble (l'appartement) que j'occupe.

Merci de renvoyer ce formulaire complété par courrier postal à Gilles MAUREL – 91 Rue d'ANGIVILLER – 78120 – RAMBOUILLET, ou par courriel à psmv-villesseurs@orange.fr accompagné du reportage photographique des éléments ci-dessus.

Date : _____ Signature du déclarant _____

Pour informations complémentaires : <https://www.merslesbains.fr/inventaire-interieurs-villas-classees/>

EXEMPLES D'OBJETS À RECHERCHER DANS VOTRE IMMEUBLE

Boiseries



En cîmaise basse En panneaux

Cheminées



En marbre / En pierre / En bois, de toutes les époques et de tous les styles

Plafonds



En plâtre / En staff / En bois

Carrelages / Faïences / Parquets



Escaliers en bois et Garde-corps



... Et tous les autres objets d'intérêt, ou les ensembles d'exception ...



... qui nécessitent une attention particulière car ils sont représentatifs de l'histoire locale.

Pour informations complémentaires : <https://www.merslesbains.fr/inventaire-interieurs-villas-classees/>

Illustration 3 : Le formulaire d'auto-inventaire des éléments intérieurs patrimoniaux diffusé auprès des propriétaires

=> pour les 469 entités bâties nécessitant une visite, 78 immeubles bâtis ont été visités en totalité (soit 17%), 68 entités bâties ont été approchées par la visite d'au minimum 1 intérieur (appartement, bureau ou commerce) et/ou des parties communes de l'immeuble (soit 15%) et 81 entités bâties (soit 17%) ont pu être visitées virtuellement mais partiellement, en privilégiant les appartements situés aux étages nobles (RdC et 1^{er}).

C'est donc un total de 227 intérieurs d'entités bâties qui ont pu être approchés, soit un taux de visites des intérieurs des immeubles bâtis légèrement inférieur à 50%.

Les visites ont permis de recenser des éléments intérieurs tous datés de la fin du 19^e siècle, date de création du lotissement, avec une disposition intérieure basée sur une distribution verticale des différents niveaux par des escaliers en bois présentant souvent des formes spécifiques et des situations similaires dans les immeubles : la cage est souvent située à droite ou à gauche de l'ensemble bâti, très rarement au centre. Ces ensembles menuisés sont très souvent d'une rare qualité de fabrication, les artisans menuisiers regorgeant d'ingéniosité pour adapter les volées à l'étréoussse des cages. Stylobates et cimaises basses accompagnent les emmarchements, mais les éléments les plus remarquable sont les garde-corps et les rampes qui synthétisent les savoir-faire locaux pour libérer l'âme des ouvrages et aérer le vide central.

Pratiquement partout les paliers de départ sont carrelés avec des carreaux ciments (matériau moderne de l'époque), à multiples motifs géométriques ou floraux, format des tapis d'entrée. Des carrelages en grès sont aussi très présents.

A l'intérieur, les éléments recensés sont majoritairement des objets de l'architecture de villégiature de l'époque de construction des immeubles :

- cheminées,
- parquets (à chevrons ou en pointe de Hongrie),
- plafonds en staff, corniches ou décors ponctuels,
- quelques boiseries ou cimaises basses.

Des portes intérieures munies d'une imposte vitrée (vitrage à motifs) sont souvent présentes, elles permettaient d'éclairer les circulations verticales ou horizontale en second jour.

Enfin, même si leur destination a évolué, de petits cabinets d'aisance existent aux niveaux intermédiaires des escaliers.

Dernière particularité de l'architecture locale, les planchers entre le sous-sol et le rez-de-chaussée sont très souvent constitués de poutrelles métalliques (IPN / UPN) et de voutains en briques. Ces ouvrages ont tendance à être remplacés, par simplicité, par des dalles en béton, remplacement qu'il est souhaitable de maîtriser.

Légende des visites :

- Visite des immeubles non-bâtis
- Visite des immeubles bâtis
- Formulaire déclaratif à l'initiative du propriétaire
- Visite virtuelle

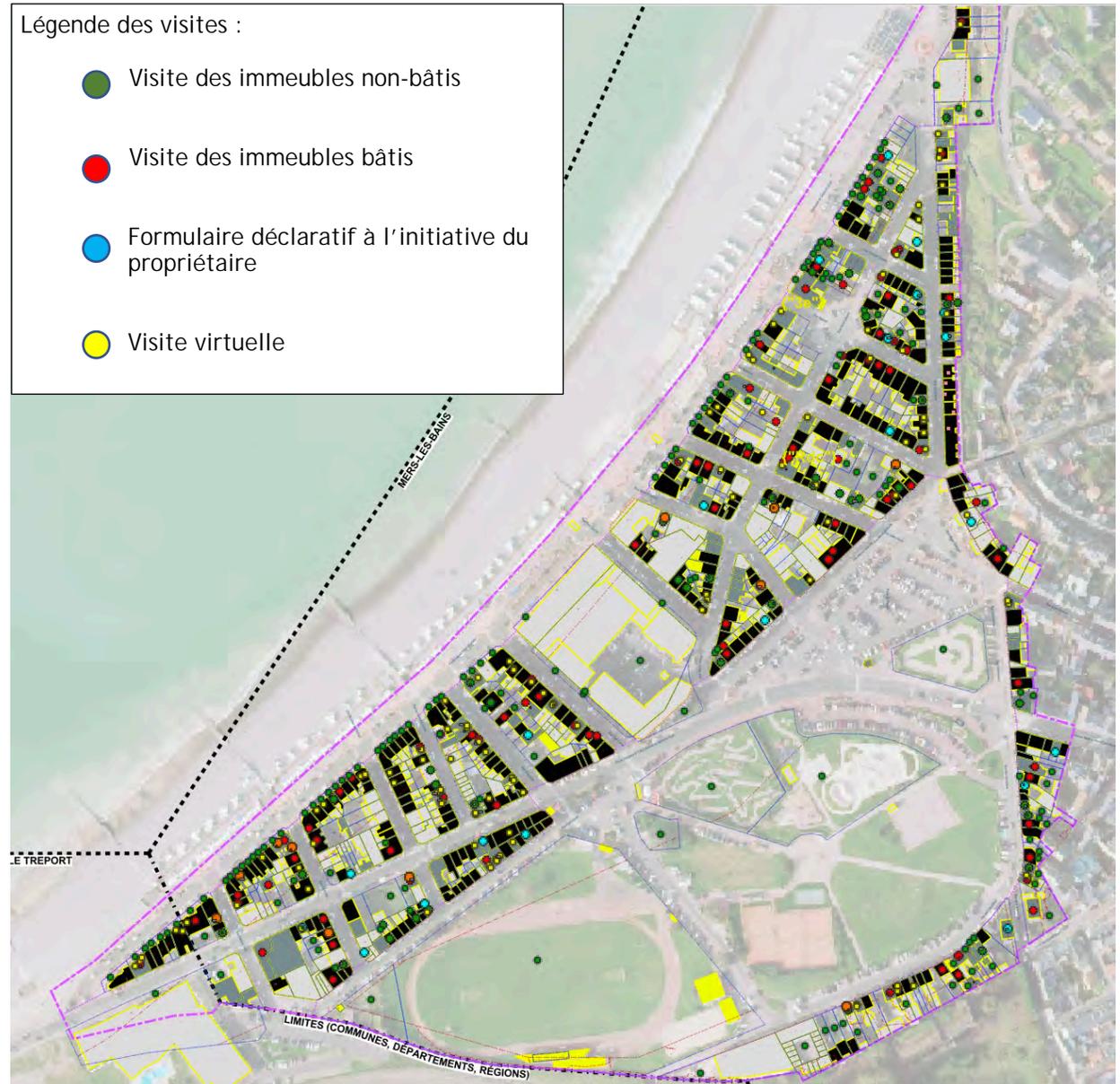


Illustration 4 : Cartographie des visites des immeubles du SPR

B.4.2 Répartition des qualifications des immeubles bâtis existants

Le nombre d'entités bâties cadastrées existantes (cadastre PCI d'Avril 2022) situées dans le SPR s'élève à un total de 937 immeubles.

Les immeubles qualifiés de type 1, ceux protégés en totalité (les extérieurs et les intérieurs), représentent 32,44%. Ils ont été sélectionnés soit après recensement des éléments intérieurs lors des visites (réelles ou virtuelles), soit par associant typologiques et historiques avec des immeubles visités qui contenaient des éléments intérieurs à protéger.

Les immeubles qualifiés de type 2 représentent 17,61%. Toutes les parties extérieures sont protégées et, pour ceux visités, les éléments intérieurs qui ont pu être recensés lors des visites sont protégés.

Les immeubles qualifiés de type 3, ceux qui n'ont pas de caractères patrimoniaux, représentent 47,28% des immeubles du SPR.

Enfin, les immeubles « à démolir » ne représentent que 2,67%. Leur démolition peut être exigée lors de travaux touchant leur enveloppe extérieure. Il s'agit pour la plus-part d'immeuble situés dans des espaces destinés à évoluer (10 immeubles dans la Prairie, dont la maîtrise foncière appartient à la collectivité) et une douzaine qui sont situés dans des parcelles privées.

Les visites (physiques ou visuelles par drone de 4 cœurs d'îlot) des immeubles, ont permis de constater que des constructions non cadastrées avaient été édifiées à une date inconnue dans certaines cours ou certains jardins non visibles depuis l'espace public. La première action a été d'alerter les communes sur ce problème afin qu'une demande soit faite aux propriétaires de régulariser leur situation, puis d'évaluer,

dans un deuxième temps, la nécessité d'un classement en immeuble « à démolir » pour aérer les cœurs d'îlot. Mais deux difficultés sont apparues :

- l'absence d'exhaustivité dans notre recensement rendait la procédure fragile par un traitement ciblé lésant un propriétaire plutôt qu'un autre qui n'aurait pas été recensé,

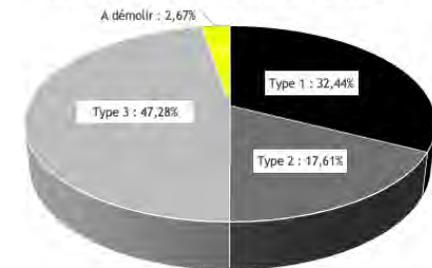
- la matérialisation d'une emprise bâtie non cadastrée, sur le document graphique du PSMV, « légaliserait » en quelque sorte le bâtiment sans fondement juridique sur la régularité de la construction.

Dans le contexte d'inconstructibilité des zones du SPR en raison des prescriptions du PPRN (à peine une dizaine de dents creuses identifiées comme constructibles par le PPRN), il nous a semblé risqué de matérialiser ces constructions illégales. Les constructions du document graphique du PSMV sont donc issues de la base cadastrale, seul document officiel de référence.

Les espaces occupés par des constructions non cadastrées (une petite soixantaine) ont été considérés comme des espaces libres qui ont été qualifiés avec les trames de la légende homologuée en « Cour, place, autre espace libre, à créer ou à requalifier à dominante minérale » pour les petites cours qui ne participent pas à la qualité de la trame verte et « Espace vert à créer ou à requalifier » pour les espaces en continuum des autres espaces verts des cœurs d'îlot. Si les constructions sauvages peuvent être régularisées dans le futur, ou si elles bénéficient du « droit à l'oubli » pour celles construites depuis plus de 10 ans et dont la superficie est inférieure à 20m², la qualification s'appliquera avec une lecture volumétrique de la prescription, dans les autres cas, le bâtiment devra être régularisé (pour 1 seul cas sur les 7 recensés) ou démoli ce qui revient à faire exécuter l'intention initiale de démolition sans risque d'un recours sur les dispositions graphiques du PSMV.

	Total immeubles	Type 1	Type 2	Type 3	A démolir
Nb	937	304	165	443	25
%	100,0%	32,44%	17,61%	47,28%	2,67%

Répartition des qualifications (en pourcentage) des 937 immeubles bâtis existants du SPR



Répartition des qualifications (en nombre) des 937 immeubles bâtis existants du SPR

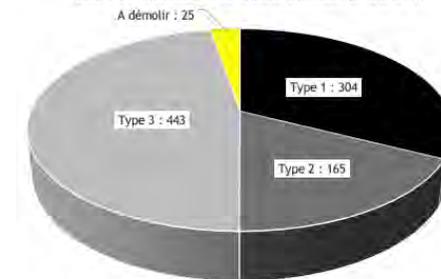


Illustration 5 : Diagrammes des qualifications des immeubles bâtis du SPR

B.4.3 Répartition des qualifications des immeubles non-bâtis

Les espaces libres (ou immeubles non bâtis) du PSMV ont été qualifiés suivant les items de la légende nationale pour les PSMV.

Les espaces libres cadastrés (ceux munis d'un numéro cadastral et hors les espaces publics non cadastrés qui constituent les voiries communales) représentent une superficie totale de 5,6 ha répartis en 5,57 ha situés sur la commune de Mers-Les-Bains et 0,03 ha sur la commune du Tréport.

L'analyse de la consistance de ces espaces libres et de leurs superficies passe nécessairement par une répartition des espaces en fonction des zones du PSMV (les zones UPB, UPM et UPP).

La zone UPM, qui concerne le front de mer (Esplanade du Général Leclerc), ne contient aucun espace libre cadastrés. Ainsi, seules les deux zones UPB et UPP sont analysées ici.

Concernant la superficie moyenne de chaque espace libre cadastré une fracture importante existe entre les espaces libres de la zone UPB (dont la moyenne surfacique s'élève à 42,37 m²) et ceux de la zone UPP (dont la moyenne surfacique s'élève à 2 172 m²).

De même, la qualification des espaces libres cadastrés de la zone UPP, zone non constructible destinée à accueillir les dispositifs de résilience du territoire face aux inondations et submersions marines, sont qualifiés à 100% en espaces verts à créer ou à requalifier.

L'analyse plus fine des qualifications de la zone UPB, zone correspondant à la partie urbanisée historique du lotissement balnéaire, donne les résultats suivants :

- Les espaces protégés de type « minéral » ne sont pas significatifs (moins de 1%), très peu de revêtements de sols qualitatifs sont à protéger,
- Les espaces «constructibles» pris sur des espaces libres existants, constitués principalement par les « dents creuses » du PPRN, ne représentent que 3,6% des surfaces totales,
- Les espaces libres à créer ou à requalifier par des aménagements de type « minéral » représentent environ le tiers des surfaces libres qualifiées du PSMV. Les objectifs de cette qualification visent la requalification des petites cours présentes dans le SPR (servant le plus souvent de puits de lumière) à l'arrière des immeubles,
- Les espaces libres qualifiés de « pleine terre » et « à dominante végétale », à protéger, représentent environ 20% de la superficie des espaces libres de la zone UPB. Ces espaces de superficie individuelle assez grande située en cœur d'îlot, constituent une assise solide pour répondre aux préoccupations environnementales.

Ainsi, le reste des espaces libres de la zone UPB (45,3%) est qualifié en « espaces verts à créer ou à requalifiés », en appliquant un principe de création de continuum écologique regroupant les espaces mitoyens pour recréer des espaces plus larges. Dans cette catégorie, les « jardins de devant » représentent 15,8% de ces 45,3%, ce qui est loin d'être négligeable dans le dispositif de requalification des espaces libres.

En conclusion, grâce à la qualification des espaces libres cadastrés en espaces verts (63,8% de la zone UPB, et 100% de la zone UPP), le PSMV propose de pérenniser une superficie d'espace perméable de 4,83 ha, auxquels il convient d'ajouter les 3,20 ha d'espaces libres publics de la prairie, soit un total de 8 ha.

Pleine Terre	Dominante végétale	Vert à créer	Minéral protégé	Minéral à créer	Constructible
11,2%	7,4%	45,3%	0,6%	32,0%	3,6%
63,8%			36,2%		

Zone UPB (en % des surfaces)

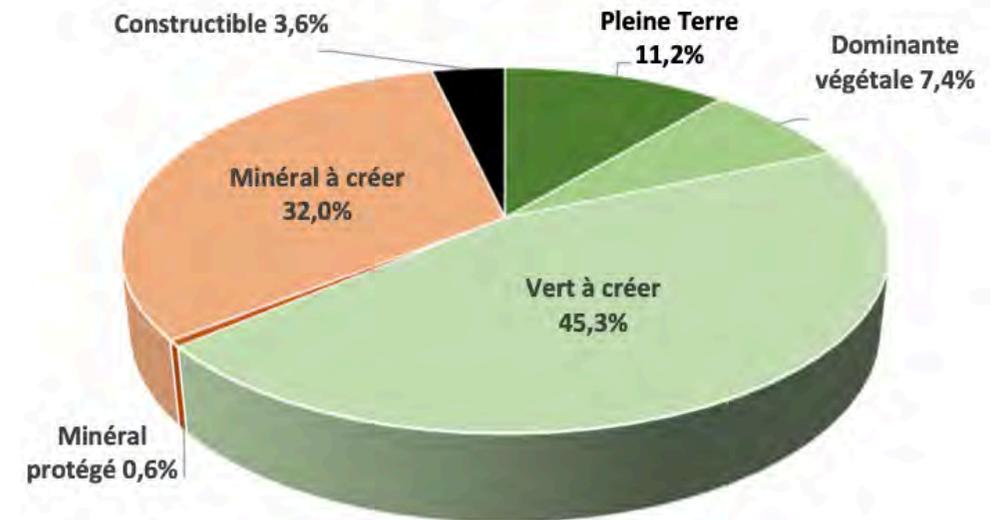


Illustration 6 : Diagrammes des qualifications des immeubles non bâtis en UPB

qui participeront activement à la lutte contre le réchauffement climatique et à la protection de la biodiversité, tout en assurant une base minimum pour la mise en œuvre des projets de lutte contre les risques naturels.

B.4.4 Quantité de modifications structurelles applicables sur la volumétrie du bâtiment

Les demandes de modifications structurelles de la volumétrie des bâtiments

(**M** **E**) représentent un total de 102 interventions, réparties en : 80 Modifications et 22 Écrêtements. Les 80 Modifications se répartissent en : 60 Modifications sur les immeubles qualifiés de « Type 1 » et 20 sur les immeubles qualifiés de « Type 2 ».

Les 22 Écrêtements se répartissent en : 17 Écrêtements sur « Type 1 » et 5 sur « Type 2 ».

B.5 LA CONSTITUTION DU CASIER DES IMMEUBLES

La particularité d'un PSMV est la production de fiches descriptives, analytiques et prescriptives pour chacun des immeubles (bâti ou non-bâti) situés dans son périmètre. Ces fiches « immeuble » sont destinées à motiver les avis de l'autorité compétente et de l'architecte des bâtiments de France lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Le casier des immeubles ainsi constitué n'est pas public.

Un modèle¹ de fiche a été proposé et validé par les membres de la CLSPR. Il est composé de 2 à 3 pages éditées par parcelle cadastrale.

La 1^{ère} page est composée ainsi :

1. En-tête général pour situer le PSMV dans le contexte régional
2. Photo représentative, informations générales + plan issu document graphique
3. Description des composantes du bâtiment principal, intérêt et prescriptions pour chacune
4. Altérations et prescriptions volumétriques, impact du PPRN et état des visites intérieures
5. Informations historiques + QR code + Synthèse des protections

La 2^e page est composée ainsi :

1. Rappel de l'en-tête général + informations sur les autres bâtiments de la parcelle
2. Images des différentes façades ayant pu être investiguées
3. Images de détails (modénature, éléments pariétaux, ...)
4. Vues anciennes (début 20^e et début 21^e siècles)
5. QR code pour accéder aux dossiers des images (en option, suivant hébergeur final du dossier des 7000 photos)

La 3^e page est éditée en fonction de la constitution de l'immeuble et de l'inventaire réalisé des éléments intérieurs. Elle se compose ainsi :

1. Rappel de l'en-tête général + informations sur les espaces non-bâti
2. Images des différents espaces non-bâti ayant pu être investigués
3. Images de éléments intérieurs (si visite effectuée)
4. Autres vues anciennes (début 20^e ou début 21^e siècles)

¹ Les mises en pages de ce modèle ne sont pas complètement figées et elles pourront évoluer en fonction des futurs échanges avec les services.

C - JUSTIFICATION DES RÈGLES ÉCRITES

Le règlement écrit est la traduction juridique des moyens mis en œuvre pour répondre aux objectifs du projet urbain. Il constitue le complément indissociable du document graphique réglementaire (plan du PSMV). Les dispositions du règlement s'appliquent au sein du périmètre couvert par le PSMV, soit la totalité du SPR, qui comporte trois zones réglementaires, UPA, UPM et UPL caractérisées par la morphologie des espaces qu'elles couvrent, et par leur valeur architecturale historique remarquable. Les orientations du PSMV se formalisent dans le règlement écrit.

Dans chaque secteur, les prescriptions encadrent la protection et l'évolution du paysage urbain, des formes urbaines, du patrimoine bâti et végétal, mais aussi les fonctions urbaines en cohérence avec les orientations des PADD.

Le règlement écrit est décomposé en 5 grandes parties (Titres), qui ont pour thématiques :

- TITRE 1 – Généralités
- TITRE 2 – Destination des constructions & Usages des sols
- TITRE 3 – Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales
- TITRE 4 – Dispositions spécifiques techniques pour favoriser le développement durable dans le SPR
- TITRE 5 – Équipements et réseaux

Il est accompagné de documents annexes, constitués de :

- Le lexique
- Les annexes nécessaires à l'identification des éléments protégés et des prescriptions particulières,
- Le plan de vigilance du PPRN
- Les linéaires commerciaux protégés

C.1 LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES (TITRE 1)

Cette section, en contextualisant le projet du PSMV dans la législation pour la protection et la mise en valeur des espaces patrimoniaux, définit l'emprise du projet de PSMV dans le territoire ainsi que les conditions et les modalités de son application (Chapitre 1).

Elle décrit l'organisation du règlement, sa portée vis-à-vis des autres documents d'urbanisme, ainsi que les découvertes fortuites et les possibilités d'adaptations mineures (Chapitre 2).

Enfin, elle détaille la consistance du découpage du SPR en zones et présente la légende du plan réglementaire (Chapitre 3).

C.2 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS (TITRE 2)

Le titre 2 est divisé en 3 articles qui détaillent les règles d'occupation et d'utilisation des sols et les règles relatives aux aires de stationnement.

- L'article 1 rappelle la définition des destinations et des sous-destinations des constructions issues du Code de l'Urbanisme à la date de rédaction du règlement du PSMV (printemps 2023)
- L'article 2 est consacré aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières. Il détaille aussi les dispositions concernant le maintien du commerce et de l'artisanat
- L'article 3 émet les conditions de réalisation des aires de stationnement

C.3 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (TITRE 3)

Le titre 3 est divisé en 7 articles qui détaillent les prescriptions applicables à l'ensemble du PSMV, par grands thèmes. Les 3 premiers articles (article 4, article 5 et article 6) se concentrent sur les questions de la **morphologie urbaine** (Emprise au sol, Implantation des constructions, Hauteur des constructions) en privilégiant le maintien des caractéristiques locales concourant à la mise en valeur patrimoniale du site. L'article 7 est destiné à accompagner les **évolutions des immeubles bâtis** en distinguant les immeubles bâtis protégés (de type 1 et de type 2) des autres immeubles (type 3 et constructions neuves). L'article 8 gère l'intégration des **devantures commerciales** et des enseignes. Les questions de protections et d'évolutions des **immeubles non bâtis** sont traitées à l'article 9 et l'article 10 s'intéresse aux dispositions applicables dans les **espaces publics**.

C.3.1 Morphologies urbaines : Emprise au sol (article 4) ; Implantation des constructions (article 5) ; Hauteur des constructions (article 6)

Les prescriptions tendent à conforter les caractéristiques patrimoniales de la morphologie urbaine du secteur protégé.

Des schémas figuratifs décrivent les règles les plus importantes. Ils sont destinés à expliquer la logique et le fondement de la règle mais ils ne sauraient traiter de tous les cas particuliers qui sont laissés à l'appréciation des services et de l'autorité compétente pour instruire et délivrer l'autorisation pour lesquels le règlement précise le cadre d'application des adaptations mineures.

Dans chacun des articles traitant de la morphologie urbaine, il est distingué les 5 situations pouvant se présenter dans les projets d'évolution envisagée par les porteurs de projets :

- sur les immeubles bâtis de Type 1 ou de Type 2
- sur les immeubles bâtis de Type 3 conservés
- sur les immeubles bâtis de Type 3 démolis
- sur les constructions neuves
- sur les immeubles bâtis de Type 4

Dans un objectif général de ne pas « augmenter le risque », les contraintes imposées par les dispositions réglementaires du PPRN interdisent toutes nouvelles constructions (hors extensions de moins de 20m² non destinées à un hébergement permanent), sauf dans les « dents creuses » identifiées sur le plan réglementaire du PPRN. Ainsi, toutes les parcelles pouvant accueillir de nouvelles constructions et sur lesquelles il est possible d'en créer sont désignées aujourd'hui par le PPRN ce qui en fait la particularité du PSMV de Mers-les-Bains / Le-Tréport.

Les règles d'évolution de la morphologie urbaine sont rédigées en compatibilité avec le PPRN actuel, tout en envisageant les possibilités d'évolution de cette servitude dans un futur éloigné, le PSMV étant destiné à durer plusieurs décennies.

- L'article 4 définit les conditions de la réalisation des emprises bâties pour les nouvelles constructions et pour les extensions de bâtiments existants. Les règles, tout en privilégiant le

maintien des immeubles protégés dans leurs dispositions originelles, permettent d'envisager la densification des parcelles, dans le respect des dispositifs de protections du PSMV des espaces non bâtis, pour accueillir de nouveaux bâtiments. Afin de s'adapter aux contraintes actuelles du PPRN, les nouvelles emprises ne dépassent pas 20m², sauf pour les parcelles identifiées comme « dents creuses » à construire pour lesquelles les limites de constructibilité (imposées ou maximales) sont définies sur le Plan Réglementaire du PSMV.

Les emprises des extensions et les conditions de leurs implantations voire de leurs configurations volumétriques et architecturales sont détaillées au chapitre 4.2.

- Dans les articles 5 et 6, tout en pérennisant les implantations et les emprises des immeubles (bâtis ou non bâtis) protégés et les hauteurs des immeubles bâtis protégés (type 1 et type 2) qui doivent être conservés dans leur intégrité, les règles destinées aux immeubles de type 3 démolis et reconstruits ou aux nouvelles constructions sont adaptées aux caractères du site urbain et à leur environnement proche.

Pour l'implantation des nouvelles constructions, il est distingué deux situations différentes (*chapitres : 5.1 et 5.2*), pour gérer :

- le rapport aux voies et emprises publiques,
- le rapport aux limites séparatives,

Dans le SPR, tous les immeubles bâtis existants sont construits à l'alignement sur rue, sauf ceux situés sur l'Avenue du Général Leclerc et pour quelques exceptions ponctuelles. Ces dispositions sont maintenues par les prescriptions du PSMV.

Pour les hauteurs, ou pour les surélévations, la diversité des formes de couverture des immeubles existants prône pour l'écriture d'une règle s'adaptant aux hauteurs des constructions mitoyennes tout en permettant la création de pignons pour les façades donnant sur les rues. Ainsi, tout en pérennisant la forme et la hauteur des façades et des toitures des immeubles protégés (de type 1 et de type 2), les surélévations des immeubles de type 3 et les hauteurs des nouvelles constructions sont déterminées par rapport à l'égout des immeubles riverains sur les rues, et limitées à 4m pour une implantation en limites séparatives, ou 6m en implantation autre. Enfin, pour les nouvelles constructions dont les limites d'implantation sont imposées (c'est le cas pour toutes les « dents creuses à construire » du PPRN), la règle des hauteurs relative aux égouts mitoyens s'applique mais c'est une hauteur maximale au faitage qui est fixée sur le Plan Réglementaire afin de faciliter les expressions volumétriques de pignons sur rue caractérisant les couvertures existants du SPR.

L'autre caractéristique du SPR se traduit par la présence d'immeubles jumeaux ou d'ensembles de bâtiments construits en série. Cette particularité a permis d'identifier des linéaires de façades homogènes (repérés sur le document graphique par la légende BJ ou EB) qui participent à la qualité du site. Les règles de hauteurs pour ces ensembles de cohérences architecturales visent la reproduction ou la restitution des hauteurs des ensembles identifiés.

Toutes ces règles sont écrites pour maintenir la physionomie urbaine du SPR en proposant une définition pour l'application des prescriptions et en déclinant les différents cas de figures qui peuvent se rencontrer.

La plupart des règles concourent à la mise en œuvre de la philosophie du projet de PSMV qui peut se résumer en :

- Sauvegarder les immeubles bâtis ou non bâti identifiés et protégés du SPR,
- Conserver les dispositifs particuliers qui concourent à la reconnaissance historique du site,
- Accompagner les mutations des immeubles bâtis ou non bâtis pour lesquels une amélioration peut être nécessaire,
- Envisager l'insertion des nouvelles constructions en respectant les caractéristiques morphologiques des bâtiments et des lieux avoisinants, ainsi que les contraintes du PPRN.

C.3.2 Morphologies architecturales : Règles relatives à l'architecture des constructions (Article 7)

L'objectif de cet article, important pour la réalisation du projet de PSMV, est de décrire les règles applicables en fonction des qualifications des immeubles et des objets présents dans le document graphique.

L'article 7 est divisé en 6 chapitres qui détaillent, pour les trois premiers les règles applicables aux immeubles bâtis en fonction de leur qualification dans le règlement graphique (immeubles de type 1, 2 ou 3 et nouvelles constructions), et pour les trois derniers les questions de l'intégration des équipements techniques, de la couleur des éléments et des immeubles bâtis de type 4.

Les thématiques de la transformation des espaces pour l'accessibilité aux immeubles et celles concernant la mise en œuvre des matériaux et des appareillages pour favoriser le développement durable (isolations, production ECS, panneaux photovoltaïques et solaires, climatisation, etc.) sont traitées aux articles 11, 12 et 13 du règlement écrit, même si elles sont incluses transversalement dans les différentes prescriptions du règlement.

• Architecture des constructions d'intérêt patrimonial majeur à conserver (chapitre 7.1)

Ce chapitre est destiné à accompagner la protection et la mise en valeur des immeubles bâtis identifiés dans le document graphique par les légendes « noire » pour les immeubles de type 1, et, « gris très foncé » pour les immeubles de type 2. Ces deux types possèdent des caractères architecturaux semblables tant pour ce qui concerne les qualités constructives des façades et des toitures, que pour les éléments de décors et de second-œuvre présents dans leurs volumes extérieurs.



Type 1



Type 2

Les règles architecturales ont essentiellement pour but l'entretien et la restauration des éléments extérieurs dans les règles de l'art qui ont prévalu à la construction de l'immeuble ou qui sont liées aux dispositions historiques mises en œuvre lors de leurs évolutions.

Ainsi, le respect des dispositions existantes est l'objectif majeur pour les immeubles de cette catégorie, ce qui exclue notamment l'altération des façades (avec des matériaux ou des menuiseries inadaptées par exemple) et des toitures (utilisation de matériaux ou percements non traditionnels). Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions sont donc scindées en deux sous-chapitres : les façades (sous-chapitre 7.1.1), et les toitures et couvertures (sous-chapitre 7.1.2). Elles détaillent, par thèmes courants, les caractères des existants et les prescriptions de conservation, d'entretien, de mise en œuvre, ainsi que les matériaux ou dispositions acceptables ou proscrits sur les volumes extérieurs de ces immeubles bâtis de grande valeur patrimoniale.

Les grands thèmes pour les façades s'intéressent à la composition architecturale des façades ; aux matériaux et aux mises en œuvre des parements courants ; aux menuiseries extérieures ; aux occultations extérieures et aux protections solaires ; aux ferronneries, serrureries et grilles ; aux ouvrages en surplomb, loggias, marquises, vérandas ; aux petits équipements particuliers ajoutés sur les façades.

Les grands thèmes pour les toitures se penchent sur les couvertures (formes, matériaux, mises en œuvre, ouvrages de finition) ; les débords de couverture ; les ouvertures en toiture ; les accessoires et les équipements situés en toiture.

Dans cette catégorie de construction d'intérêt patrimonial majeur, la présence d'éléments intérieurs liés au mode constructif de l'immeuble (murs, plafonds, sols, charpentes, voutes), à sa distribution intérieure (escaliers, coursives, organisation des pièces), à sa décoration (cheminées, boiseries, statues, décors) et à son évolution temporelle (vestiges archéologiques, murs de refend), permet de mettre en perspective la profondeur historique et de connaître les usages du passé, de l'immeuble. L'identification, le recensement, la préservation des éléments intérieurs sont des enjeux particuliers du PSMV qui doit en assurer la pérennité.

Les règles architecturales de préservation des éléments intérieurs (sous-chapitre 7.1.3) ont essentiellement pour but la conservation de tout ce qui compose l'architecture intérieure, son entretien et sa restauration dans les règles de l'art qui prévalent en matière de patrimoine bâti.

Les immeubles de type 1 qui sont protégés en totalité (extérieurs et intérieurs de l'immeuble, y compris le second-œuvre) doivent maintenir à leur emplacement originel, voire restituer, tous les éléments intérieurs entrant dans leur composition initiale, avec une interdiction absolue de dépose ou de destruction de ces éléments.

Les immeubles de type 2 dont les éléments intérieurs ont été identifiés —lettre(s) dans un carré sur le document graphique²— doivent se conformer aux prescriptions adéquates correspondant à l'élément recensé. L'absence de lettre identifiant sur le document graphique un, ou des, élément(s) intérieur(s) d'un immeuble de type 2 ne dispense pas, lors de découvertes fortuites, de l'obligation de respecter les prescriptions inhérentes à l'élément intérieur découvert.



Éléments intérieurs protégés des immeubles de type 2

Ainsi, les immeubles qualifiés de type 1 et de type 2 sont soumis aux mêmes prescriptions concernant la protection et la préservation de leur aspect extérieur. Le distinguo est lié à la présence, avérée ou supposée, d'éléments intérieurs d'intérêt patrimonial, en grand nombre pour le type 1, en nombre plus restreint pour le type 2. L'extension volumétrique d'un immeuble bâti protégé est gérée par les prescriptions des nouvelles constructions mais elle ne peut être autorisée que si sa réalisation ne concourt pas à masquer ou à détruire un élément extérieur de modénature d'un immeuble, ou à altérer la composition architecturale des façades.

² A : vestige Archéologique ; B : Boiserie ; C : Cheminée ; D : Décor ; E : Escalier (compris emmarchement, garde-corps, stylobate, ...) ; F : Ferronnerie ; M : Mobilier à perpétuelle demeure ; O : Organisation / Distribution ; P : Plafond ; R : mur de Refend ; S : Sol ; T : charpente de Toit ; V : pièce Voutée.

- *Architecture des constructions pouvant être conservées, améliorées ou remplacées (chapitre 7.2)*

Ces immeubles ne possèdent pas de protection au titre du PSMV : ils peuvent donc être conservés, améliorés, ou remplacés par des constructions neuves ou des immeubles non-bâtis. Ils sont qualifiés de type 3.

Il est considéré pour ces immeubles de type 3 les trois cas suivants, soit :

1. l'immeuble bâti est maintenu en place et il est amélioré par une réhabilitation/rénovation, surélévation ou écrêtement,
2. l'immeuble bâti est démoli en vue d'une reconstruction qui est gérée par les prescriptions associées aux nouvelles constructions,
3. l'immeuble bâti est démoli sans reconstruction.



Type 3

L'extension de l'emprise bâtie d'un immeuble de type 3 est considérée comme une construction neuve.

Cas n°1 : la construction est conservée (sous-chapitre 7.2.1)

Les interventions sur ces immeubles devront viser à mieux les intégrer dans l'environnement architectural et urbain en utilisant les mêmes matériaux et les mêmes techniques que ceux qui ont concouru à leur réalisation, nécessairement adaptés au contexte du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Ces immeubles, sans valeur patrimoniale intrinsèque mais dont la localisation à l'intérieur des ensembles urbains protégés peut agir négativement sur la qualité du site, doivent s'insérer dans le dispositif général de mise en valeur des patrimoines.

Cependant, les prescriptions ne concernent que les éléments de l'architecture qui sont visibles depuis l'espace public et les points hauts situés dans les paysages Mersois. Le niveau d'exigence est modulé pour être adapté aux situations particulières ainsi qu'à leur situation dans les zones du SPR.

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions sont scindées en deux sous-chapitres : les façades (sous-chapitre 7.2.1.1), et les toitures et couvertures (sous- chapitre 7.2.1.2). Elles détaillent, par thèmes courants, les caractères des existants et les prescriptions de conservation, d'entretien, de mise en œuvre, ainsi que les matériaux ou dispositions acceptables ou proscrits sur les volumes extérieurs de ces immeubles bâtis de type 3 conservés.

Les grands thèmes pour les façades s'intéressent à la recomposition architecturale des façades ; à l'entretien des ouvrages existants ; aux matériaux et aux mises en œuvre des parements courants ; aux menuiseries extérieures ; aux occultations extérieures et aux protections visuelles ; aux ferronneries, serrureries, grilles et protections aux chutes ; aux ouvrages en surplomb, loggias, marquises, vérandas ; aux petits équipements particuliers ajoutés sur les façades.

Les grands thèmes pour les toitures se penchent sur la recomposition des toitures ; les matériaux des couvertures ; les débords de couverture ; les ouvertures en toiture ; les accessoires et les équipements situés en toiture.

Les éléments de l'architecture intérieure ne font pas l'objet de règles.

Cas n°2 : la construction est démolie et remplacée (sous-chapitre 7.2.2)

Les conditions exigées pour les immeubles de type 3 qui seraient démolis et reconstruits respectent les prescriptions des constructions neuves.

- *Architecture des constructions neuves (chapitre 7.3)*

Les possibilités de création de constructions neuves sont assez limitées dans le SPR du fait de la nature même du tissu ancien très dense, le plus souvent à protéger ou à mettre en valeur, et par les contraintes du PPRN qui limite fortement les possibilités de nouvelles constructions. De même, les qualifications des espaces libres (immeubles non bâtis) pour préserver les sols patrimoniaux et les espaces végétaux restreignent les possibilités de nouvelles constructions. Cependant, l'un des objectifs du PSMV est de favoriser l'insertion de l'architecture contemporaine lorsqu'il est possible de construire. Ainsi, les règles pour gérer l'architecture des constructions neuves vont tendre vers cet objectif d'insertion.

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions sont scindées en deux sous-chapitres : les façades (sous-chapitre 7.3.1), et les toitures et couvertures (sous-chapitre 7.3.2). Elles détaillent, par thèmes courants, les matériaux ou les dispositions acceptables ou proscrits sur les volumes extérieurs de ces nouvelles constructions.

Les grands thèmes pour les façades s'intéressent à la composition architecturale des façades ; aux matériaux et aux mises en œuvre des parements courants ; aux menuiseries extérieures, occultations, protections, ferronneries ; aux ouvrages en surplomb, loggias, vérandas, petits équipements particuliers ajoutés sur les façades. Les grands thèmes pour les toitures se penchent sur les couvertures (formes, matériaux, débords de couverture, ouvertures en toiture) ; les accessoires et les équipements situés en toiture.

Bien entendu, les règles participant à la gestion des fonctions urbaines (les articles 1 à 3) et à la maîtrise de la morphologie urbaine (les articles 4 à 6) s'appliquent aux nouvelles constructions.

- *Équipements techniques et leur intégration (chapitre 7.4)*

La qualité des espaces urbains du SPR et des immeubles (bâtis et non bâtis) supporte difficilement la présence d'équipement contemporains visibles depuis l'espace public. La nécessaire intégration de ces équipements (filerie, canalisations, conduits, coffrets) ainsi que des appareillages divers (caissons, antennes) nécessite des règles communes s'appliquant quel que soit le support les accueillant.

Ainsi, afin d'éviter de traiter cette insertion en fonction de chaque cas particulier, ce qui aurait été nécessairement redondant, ce chapitre regroupe les prescriptions communes d'intégration des équipements et appareillages pouvant être appliquées, ou ceux qui sont proscrits.

- *Couleurs des éléments (chapitre 7.5)*

L'originalité du quartier balnéaire est portée non seulement par la diversité des formes et des modénatures du bâti, mais aussi par l'utilisation des différents coloris qui animent les façades. Les couleurs participent activement, grâce à leur grande variété, à la reconnaissance du patrimoine architectural et urbain du SPR. Cette palette colorée ne doit pas être restreinte par un nuancier trop étroit, qui tendrait à appauvrir la multitude de teintes en usage. Ainsi, afin de pérenniser la coloration des éléments de l'architecture, seules les teintes neutres sont proscrites (le noir, le blanc, le gris foncé). L'expression de chaque sensibilité est cependant confirmée avec la validation du choix par l'architecte des bâtiments de France qui s'appuie sur son expérience, sur l'environnement coloré du quartier et sur les indices des teintes des briques ou des céramiques existantes de l'immeuble.

- *Immeubles de Type 4 (chapitre 7.6)*

Les règles pour les immeubles, ou partie d'immeuble, dont la démolition peut être imposée visent à obtenir, à terme, une modification structurelle importante de leurs volumétries afin qu'ils s'insèrent dans le dispositif de mise en valeur porté par le PSMV. Cette modification structurelle pouvant aller jusqu'à leur démolition, il n'est pas opportun d'autoriser des travaux confortatifs sur ces immeubles bâtis, ce qui tendraient à les pérenniser. Cependant en cas d'abandon par la collectivité et l'ABF de la servitude de démolition imposée par le PSMV, les travaux confortatifs pourront être réalisés.

C.3.3 Règles d'intégration des commerces (Article 8)

Les commerces avec leur devanture participent activement à la qualité de l'espace urbain et à son dynamisme. Les règles du PSMV sont rédigées pour accompagner l'insertion des commerces dans le dispositif de mise en valeur du SPR. Elles sont écrites pour préserver l'intégrité des façades et les éléments patrimoniaux des immeubles de type 1 et de type 2 ainsi que pour faire respecter la lisibilité de la trame parcellaire.

Le chapitre 8.1 décrit les compositions des façades commerciales distinguant, après une partie sur les dispositions générales à prendre en compte, les prescriptions pour les devantures en feuillure et celles en applique.

Les protections solaires de type bannes ou auvents sont simples et leurs emprises sont minimisées, les caissons de traitement de l'air sont dissimulés.

Les terrasses commerciales fermées (chapitre 8.2) sont autorisées sous réserves de respecter les dispositions architecturales des façades protégées et les perspectives, et d'être réalisées en matériaux de qualité et de conception démontable.

Les terrasses commerciales ouvertes (chapitre 8.3) sont régies par des dispositions visant à minimiser leurs impacts visuels dans le SPR.

En l'absence de Règlement Local de Publicité (RLP, voire de RLPI) la publicité est gérée par le RNP (Règlement National de Publicité) qui l'interdit. La création d'enseigne, en attente d'un RLP, est encadrée par les règles du PSMV (chapitre 8.5).

C.3.4 Traitement environnemental des espaces non bâtis (Article 9)

Cet article regroupe :

- des dispositions générales avec des prescriptions adaptées au site (traitement des sols ; stationnement ; végétation ; zones humides et fossés ; berges ; patrimoine lié aux voies d'eau ; accès et voies le long des voies d'eau ; vues).
- en les distinguant, les prescriptions nécessaires à la conservation et à la protection des éléments situés sur espaces non bâtis de la légende graphique utilisés dans le PSMV :
 - des éléments isolés protégés du petit patrimoine, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur,
 - des surfaces non bâties protégées : « Parc et jardin de pleine terre » ; « Espace libre à dominante végétale » ; « Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale »,
 - des éléments végétaux ou paysagers protégés : « Éléments particuliers végétaux isolés protégés » ; « Séquence, composition ou ordonnance végétale » ; « Séquence naturelles » ; « point d'eau ou source »,

- des linéaires de murs protégés : de clôture, de soutènement, de remparts et de parapets.

- la description des conditions particulières d'intervention et d'aménagement des espaces libres, en proposant des prescriptions pour la gestion et l'évolution :
 - des espaces libres à créer ou à requalifier : « Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier » ; « Espace vert à créer ou à requalifier » ; « Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer »,
 - des clôtures non recensées et des nouvelles clôtures, en adéquation avec la zone d'implantation.
- des règles sur le traitement des installations techniques sur les espaces publics ou des terrasses et aménagements empiétant sur le domaine public.

- *Éléments extérieurs isolés à conserver, à restaurer, à mettre en valeur (chapitre 9.1)*

Ces dispositifs, participant à la qualité des lieux et à l'originalité du site, permettent, grâce à leur mise en valeur dans le cadre du PSMV, de perpétuer les traces matérielles des activités humaines.

Le symbole graphique de matérialisation de ce type d'élément isolé est une étoile blanche au contour noir. A l'intérieur de cette étoile dans le règlement graphique, sont inscrites 2 lettres correspondant aux indices des éléments du tableau ci-contre. Cela permet d'identifier plus précisément l'objet protégé.



La nature très diversifiée de ces éléments extérieurs isolés protégés ne permet pas d'écrire des règles communes pour tous. Les prescriptions concernent donc des dispositions générales visant l'utilisation de matériaux et de mises en œuvre en cohérence avec leur nature pour réaliser leurs restaurations, entretiens ou restitutions.

Indice	Description
BC	Borne charretière
DC	Décor
DV	Devanture commerciale
EB	Emmarchement en bois
EP	Emmarchement en pierre
FO	Fontaine
GR	Grille / Garde-Corps
KI	Kiosque
MA	Marquise en serrurerie

Indice	Description
NI	Niche (sans statue)
PA	Passerelle
PB	Portail ou porte : bois
PM	Portail ou porte : métal
PO	Pont
PU	Puits
ST	Statue
SN	Statue dans niche maçonnée
VH	Vestige historique ou archéologique

Illustration 7 : tableau des indices graphiques des éléments extérieurs du petit patrimoine

- *Espaces libres ou végétaux protégés (chapitres : 9.2)*

Espaces libres protégés : Il s'agit, aux sous-chapitres 9.2.1 à 9.2.3, de définir les règles de la catégorie d'espaces non bâtis existants à forte valeur patrimoniale, dont l'objectif au travers des règles du PSMV est d'assurer le maintien, et au-delà, de promouvoir leurs qualités environnementales : continuum de la biodiversité, perméabilité des sols, pérennité des végétaux existants, traitement des eaux de ruissellement, ...



Toutes les règles visent le maintien des qualités de ces espaces, tant pour la mise en œuvre de matériaux traditionnels en cas d'intervention dans ces espaces, que pour assurer la diversité des espèces végétales et des ensembles paysagers.

Elles ont pour objectifs la conservation, l'entretien et la restitution dans le respect des règles de l'art de la structure paysagère et des éléments associés (pavage, dallage, massif de végétaux, jeux de nivellement, ...), ainsi que des végétaux isolés de type arbre de haute tige qui ne sont pas spécifiquement identifiés dans les espaces non bâtis protégés. En effet ils assurent l'ossature de la structure paysagère, ils font corps avec l'ensemble paysagé. Pour les arbres, leur préservation est essentielle et les règles des « éléments particuliers végétaux isolés protégés » doivent leur être appliquées.

Afin de préserver la structure unitaire de ces espaces non bâtis protégés, la constructibilité y est fortement limitée, avec cependant la prise en compte des besoins de construction pour assurer le stockage de matériel, pour permettre la mise en valeur d'un espace public, pour le fonctionnement d'espaces privés, ou en lien avec le tourisme. L'emprise des bâtiments autorisés dans les espaces protégés de pleine terre et les espaces libre à dominante végétale ne dépasse pas un ratio tolérable, avec un maximum de 20m², de la totalité de l'espace protégé pour ne pas oblitérer les tout petits espaces par une construction (c'est la règle la plus contraignante qui s'applique).

Les marquages de stationnement par des peintures ne sont pas autorisés.

Végétaux isolés protégés (sous-chapitre 9.2.4) : les sujets végétaux isolés (arbres) sont rares dans le SPR mais les quelques sujets existants participent à la reconnaissance des caractères naturels du territoire.



Les règles pour ces éléments visent leur préservation en proposant des pratiques raisonnées pour leur entretien, des directives pour leurs remplacements et des traitements maintenant leurs caractères individuels. Ces éléments sont importants pour maintenir la diversité des paysages urbains du PSMV et pour accompagner la mise en valeur tant paysagère qu'environnementale du site urbain.

- *Conditions particulières d'intervention et d'aménagement des espaces libres (chapitres : 9.3)*

Il s'agit ici de proposer, dans ces espaces non-bâti et non protégés, des interventions de mise en valeur tendant à assurer la qualité de ces immeubles non bâtis, soit en rapport avec les immeubles bâtis qu'ils accompagnent (traitement minéral à créer ou à requalifier), soit pour assurer la continuité de la trame verte à l'intérieur de l'urbain (espace vert à créer ou à requalifier). Le cas des jardins de devant (symbole avec mention « JD ») est une particularité historique du lotissement balnéaire pour les immeubles du front de mer, ceux situés sur l'Esplanade du Général Leclerc, qu'il convient de pérenniser en interdisant toute nouvelle construction et en limitant au strict minimum leur imperméabilisation.

Pour les espaces libres à créer ou à requalifier, les règles, dans la logique de la mise en valeur patrimoniale sous-tendue par le projet de PSMV, se confondent avec les règles des espaces non bâtis protégés (perméabilité des sols, limitation de la constructibilité, entretien des éléments patrimoniaux encore en place, ...) dans un objectif de favoriser la biodiversité, de réduire les îlots de chaleur, et d'agir sur la protection de l'environnement.

- *Clôtures et portail de clôture (chapitre : 9.4)*

Ce chapitre traite de la question des « murs de clôture – murs de soutènement »

Les murs de clôtures et murs de soutènement, repérés au titre du patrimoine à protéger, sont identifiés en raison de leurs caractéristiques traditionnelles et de leur valeur historique, qu'il convient de maintenir pour assurer la mise en valeur patrimoniale du site le long des espaces publics, ou dans les espaces privés.

Les règles ont pour objectif de maintenir les ouvrages dans leur état originel en utilisant des matériaux compatibles avec chaque type de construction lors de travaux de restaurations voire de restitutions.

Pour ces clôtures recensées, des percements ponctuels de largeur limitée peuvent être tolérés à condition de recréer les dispositifs traditionnels de rupture (piliers, portes et portails en bois ou en métal, grilles, ...). Les nouveaux percements autoriseront le passage de la petite faune pour encourager la biodiversité.

Le sous-chapitre 9.4.2 précise les conditions de réalisation des nouvelles clôtures, en privilégiant l'utilisation de matériaux d'usage local avec des formes traditionnelles. Un distinguo est fait entre les clôtures à l'alignement sur l'espace public et les clôtures en limites séparatives. Pour ces dernières, les murs de clôtures existants qui n'ont pas pu être identifiés lors des campagnes de visite du SPR, sont décrits et protégés, et les conditions de leur transformation sont précisées.

Les impératifs d'écoulement des eaux liés aux risques d'inondation ou de submersion (PPRN) modulent la forme et la constitution des nouvelles clôtures, même pour les « jardins de devant ».

- *Traitement des espaces publics (Article 10)*

Lors de la qualification des immeubles (bâti et non bâti), le principe suivant a été retenu : toutes les emprises portant un numéro cadastral à la date de réalisation du document graphique du PSMV (en 2023) ont été qualifiées quel que soit leurs usages (privé ou public). Ainsi, tous les autres espaces ne possédant pas de numéro parcellaire (donc non cadastrés) sont assimilés à des espaces publics.

La majorité de ces espaces publics sont soumis aux Orientations d'Aménagements et de Programmations sectorielles et tous les projets doivent être compatibles avec ces OAP. L'objectif de l'article 10 est d'accompagner, par des règles, les projets de transformation de ces espaces publics pour promouvoir les valeurs du SPR lors des travaux destinés aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif, et, lors de l'aménagement d'installations provisoires dont l'usage est concédé à des activités commerciales ou touristiques.

Les règles tendent à encourager l'utilisation de matériaux nobles, à accompagner l'insertion des nouvelles constructions (volume, forme, aspect) et à minimiser l'impact des équipements et appareillages contemporains dans l'espace urbain du SPR.



C.4 DISPOSITION SPÉCIFIQUES TECHNIQUES POUR FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LE SPR (TITRE 4)

a) Développement durable : la Loi climat et résilience

Le bâti ancien et ses espaces attenants ont été conçus et transformés au fil de leurs utilisations en économisant les ressources, en minimisant les déperditions, pour s'adapter à l'environnement et pour créer des conditions de vie en rapport avec les moyens qu'il était possible de déployer aux différentes époques de leurs usages. La notion de développement durable, même si elle est aujourd'hui au cœur des préoccupations sociétales, n'en était pas moins prégnante dans une société où les ressources étaient précieuses et spendieuses.

La densité bâtie et l'adossement des immeubles entre eux, les économies d'eau et les systèmes de captation ou d'infiltration des eaux de pluie, l'apport du solaire passif pour éclairer et pour réchauffer les pièces à vivre, l'inertie des murs en pierres et l'usage des enduits perspirants (à la chaux ou au plâtre) pour minimiser les écarts de température, l'utilisation des qualités du bois pour tempérer le rayonnement des parois froides (planchers et boiseries) et pour éviter les ponts thermiques (encastrement des ossatures porteuses dans les maçonneries), auxquels il faut ajouter le bilan carbone positif des matériaux de construction (la pierre extraite localement qui possède une durabilité millénaire, la brique fabriquée à proximité, le bois issu des forêts dont la gestion était raisonnée et qui, réemployé plusieurs fois, pouvait être utilisé pendant des siècles), font entrer les immeubles du patrimoine dans une chaîne vertueuse qui accompagne le respect des consignes contemporaines liées au développement durable. La protection et la recherche de la durabilité des immeubles anciens, en les rénovant ou les réhabilitant, participent activement à ces consignes. Les qualifications des espaces libres qui protègent et qui augmentent les surfaces perméables participent aussi au processus de développement durable.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (NOR : TREX2100379L) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, propose des mesures ciblées dans différents domaines pour agir sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les domaines de son intervention sont très variés (Titres de cette loi : « Atteindre les objectifs de l'accord de Paris et du pacte vert pour l'Europe » ; « Consommer » ; « Produire et travailler » ; « Se déplacer » ; « Se loger » ; « Se nourrir » ; « Renforcer la protection judiciaire de l'environnement » ; « Dispositions relatives à l'évaluation climatique et environnementale ») et nombre de Codes législatifs ont été modifiés par suite de la promulgation de la loi. C'est le titre 5, « Se loger », qui est mobilisé ici pour évaluer les questions de développement durable liées aux logements situés dans le SPR, et qui introduit dans son article 155 la notion de « rénovation énergétique performante » modifiant l'article L.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation en introduisant un chapitre 17°bis, dont l'article I est ainsi rédigé (*extrait*) :

« I ... la rénovation énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation est dite performante lorsque des travaux, qui veillent à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air, permettent de respecter les conditions suivantes :

- a) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en classe A ou B au sens de l'article L. 173-1-1 ;
- b) L'étude **des six postes de travaux** de rénovation énergétique suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.

Toutefois, par exception, une rénovation énergétique est dite performante en application du premier ou de l'avant-dernier alinéa du présent 17°bis :

- pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent pas faire l'objet de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B, lorsque les travaux permettent un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L. 173-1-1 et que les six postes de travaux précités ont été traités ... ;

Un décret en Conseil d'État précise les critères relatifs aux contraintes et aux coûts justifiant l'exception prévue au cinquième alinéa du présent 17° bis ... ».

Une rénovation énergétique performante a donc pour objectif d'atteindre les classes A ou B, définies suivant l'article L.171-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, en agissant sur six postes de travaux, mais le texte prévoit des conditions d'exception en particulier dans son 5^e alinéa pour les bâtiments à contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, dont un décret en Conseil d'état précise les critères relatifs à ces contraintes.

Ce décret n°2022-510, paru le 8 avril 2022, modifie, dans son article 1, le Code de la Construction et de l'Habitation en ajoutant une section 6 au chapitre II du titre 1^{er} du livre 1^{er} pour préciser les exceptions aux critères de la rénovation énergétique performante :

« **Art. R. 112-18.** *Les bâtiments entrant dans le cadre de l'exception prévue au cinquième alinéa du 17° bis de l'article L. 111-1 sont ceux pour lesquels des travaux de rénovation performante :*

- **1° Entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :**
 - a) **Les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ;**
 - b) ...
- **2° Excéderaient 50 % de la valeur vénale du bien, évaluée par un professionnel dans le domaine de l'immobilier ;**
- **3° Feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment. Ce risque est justifié par une note argumentée rédigée par un homme de l'art, sous sa responsabilité ;**
- **4° Ne seraient pas conformes à toutes autres obligations relatives, notamment, au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation. »**

Ainsi, le législateur, dans un souci de minimiser l'impact des réalisations d'une rénovation énergétique performante sur les immeubles reconnus du patrimoine français, modère les exigences de la loi en permettant aux documents d'urbanisme gérant les règles et les prescriptions d'un SPR (tel un PSMV) de prévoir les conditions d'application de l'exception. Le règlement du PSMV s'inscrit dans cette démarche d'exception avec pour objectif la promotion des qualités intrinsèques des bâtiments du patrimoine, en regard de ses atouts développés ci-avant favorisant la résilience, et la protection des éléments majeurs caractéristiques de l'architecture et de la décoration des immeubles Mersoises.

Pour les immeubles protégés de type 1 ou de type 2 du SPR, la mise en place d'une rénovation énergétique performante doit être étudiée pour répondre aux critères suivants :

- **permettre un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L.173-1-1,**
- **traiter les six postes de travaux préconisés.**

La mise aux normes thermiques des logements s'impose principalement au marché locatif. La liberté de s'insérer dans le dispositif est laissée à l'appréciation des propriétaires occupants.

L'exclusion progressive des passoires thermiques du marché locatif a été introduite dans la loi du 6 juillet 1989 par la loi Énergie et Climat du 8 novembre 2019. Ainsi, à compter du 1^e janvier 2023, il sera interdit de conclure un contrat de location de logements ayant une consommation de plus de quatre cent cinquante kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable (ce qui correspond à un classement non supérieur à F du DPE) .

La loi Climat et Résilience a fixé un échéancier d'exclusion des logements moins performants. Ainsi, seront uniquement considérés comme logements énergétiquement décents ceux classés (en France métropolitaine) :

- Entre la classe A et F à compter du 1^{er} janvier 2025 (ainsi, les logements G, considérés comme indécents, ne pourront plus être mis sur le marché)
- Entre la classe A et E à compter du 1^{er} janvier 2028 (logements F et G indécents)
- Entre la classe A et D à compter du 1^{er} janvier 2034 (logements E, F et G indécents)

Par ailleurs, la loi Climat et Résilience a posé une première sanction visant à geler les loyers des passoires thermiques (logements classés F ou G) à partir du 22 août 2022. Les propriétaires de ces logements, qu'ils soient meublés ou non, situés en zone tendue ou non, ne peuvent plus réévaluer les loyers.

En conséquence, le loyer ne peut ni être indexé en cours de bail, ni excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire en cas de nouveau contrat de location, ni être réévalué lors du renouvellement. Ces mécanismes de sanction ont pour objectif d'inciter les propriétaires bailleurs à rénover leurs biens.

b) L'approche globale pour une rénovation énergétique performante

Permettre un gain d'au moins deux classes

La définition des classes d'un immeuble est déterminée par un DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) réalisé par un expert qui calcule la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment et qui détermine sa classe (étiquette de A à G).

Les modes de calcul actuels, pris par l'arrêté du 31 mars 2021, défavorisent les qualités des bâtiments anciens (construits avant 1948) et induisent des classements de « Assez peu performants » (classe D) à « Extrêmement peu performants » (classe G) pour les immeubles n'ayant pas subi d'amélioration énergétique récente. Le mode de calcul du DPE pour les immeubles construits avant 1948 fait actuellement l'objet de réflexions portées par des moratoires soutenus par les professionnels du patrimoine et par les experts immobiliers, réflexion qui permettront peut-être de faire évoluer le mode de calcul et les outils logiciels associés dans les années à venir.

L'objectif d'atteindre un gain de deux classes passe nécessairement par une approche globale de la réhabilitation afin de considérer tous les paramètres existants et d'agir en connaissance de cause. L'approche globale considère le fonctionnement du bâtiment dans son ensemble. C'est la seule solution pour garantir une performance thermique élevée et éviter l'apparition de désordres. Elle favorise d'une part la gestion des interfaces entre les postes de travaux et d'autre part elle augmente la probabilité d'atteindre le niveau de performance prévu à l'étape projet.

L'approche globale participe ainsi à atteindre les objectifs communs de performance énergétique et de valorisation du patrimoine.

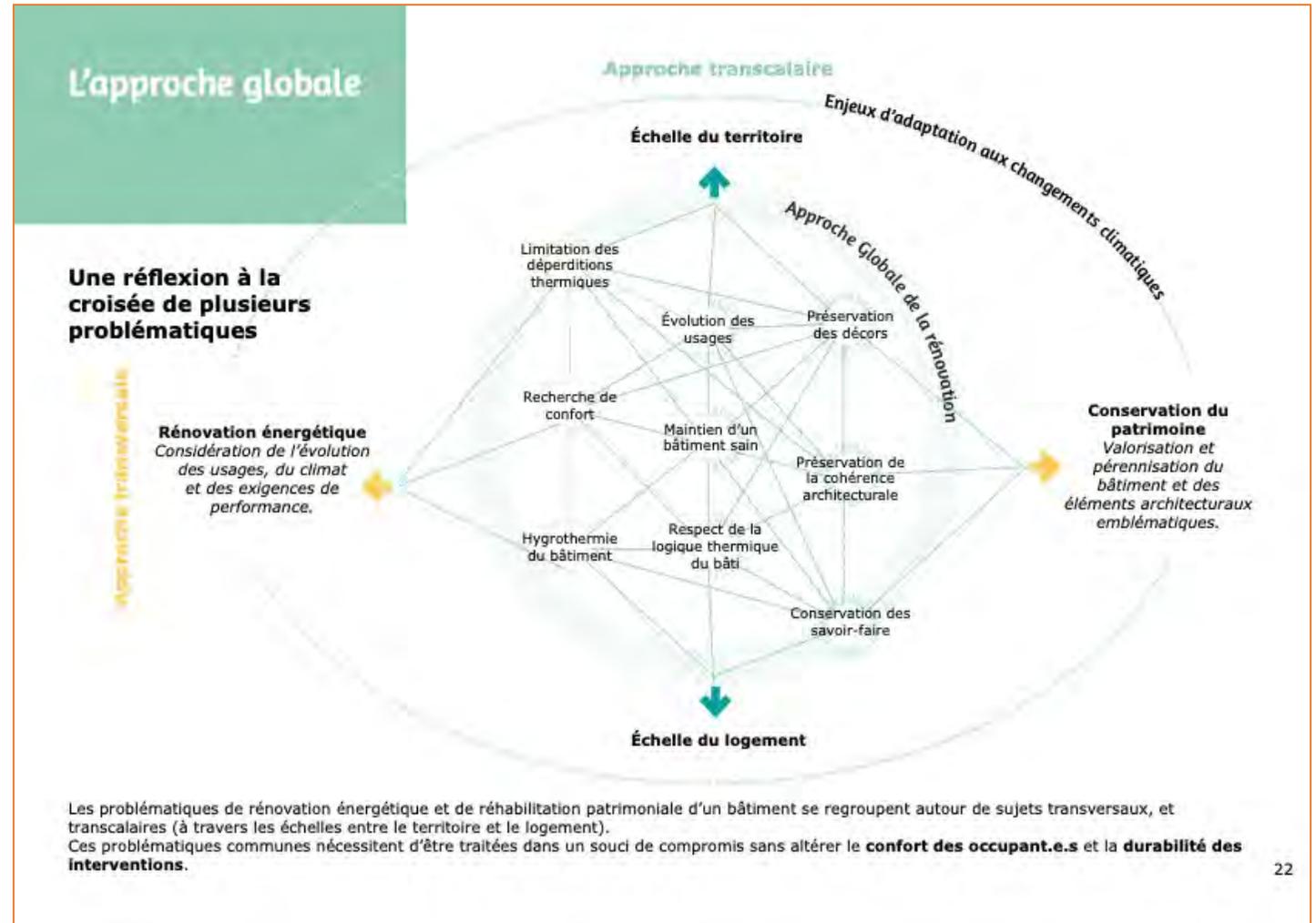


Illustration 8 : les principes de l'approche globale pour une réhabilitation réussie ; © AJENA

c) Transcription des 6 postes à traiter dans les prescriptions du PSMV

=> Les 3 premiers postes concernent le traitement de l'enveloppe extérieure des bâtiments (Isolation des murs, Isolation des planchers bas, Isolation de la toiture). L'article 11 du règlement du PSMV émet les prescriptions concernant ces 3 premiers postes de la rénovation énergétique performante en fonction des particularités constructives des immeubles bâtis existants et de leur qualification. Les règles visent particulièrement la préservation des caractères architecturaux et historiques en préconisant des interventions de rénovations énergétiques compatibles.

Les risques de dénaturer voire de dégradation sont évalués dans ce sens, et, les solutions admises pour permettre d'atteindre les objectifs sont respectueuses de la conservation du patrimoine :

- l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas compatible avec la préservation des finitions pariétales de la pierre et des décors architectoniques des immeubles de type 1 ou de type 2. Pour les immeubles de type 3 les conditions de réalisation de ITE sont liées au respect des volumétries traditionnelles (maintien des détails constructifs traditionnels, débords des couvertures préservés, respect de l'aspect des héberges en mitoyenneté, ...).

- l'isolation thermique par l'intérieur ITI est autorisée si elle ne contribue pas à la disparition d'éléments de décors, ceci particulièrement pour les immeubles de type 1 ou de type 2. Les conditions de réalisation sont précisées en fonction de la nature des éléments à protéger. L'isolation des combles, sous réserve de respecter la ventilation des bois des charpentes, ne pose pas de problème dans le SPR, dans la mesure où la majorité des charpentes de toit sont simples : les pannes portent sur les murs d'héberges ou de refend.

- l'isolation des combles par l'extérieur de type sarking est interdite sur les immeubles de type 1 et de type 2 car elle surélève les couvertures de l'épaisseur de l'isolant ce qui modifie la perception de la 5^e façade, perception majeure dans le paysage urbain de Mers-les-Bains. Pour les immeubles de type 3, elles ne sont tolérées qu'en cas de surélévation (pas d'épaisseur d'isolant décelable en rive des couvertures).

=> L'amélioration des performances énergétiques des menuiseries extérieures (4^e poste des travaux préconisés) est évoquée transversalement dans tous les articles du PSMV traitant des menuiseries extérieures des façades ou des toitures, en fonction de la qualification de l'immeuble bâti. L'article 12 évoque de simples pistes pour le maintien des menuiseries extérieures originelles en place en favorisant la pose de protection solaire à l'intérieur (volets) ou de doubles menuiseries, et en prenant soin de préserver les décors intérieurs.

=> Le 5^e poste de la rénovation énergétique performante concerne la ventilation sanitaire. C'est un poste qui n'induit pas de fortes modifications volumétriques des immeubles du patrimoine, les dispositifs de prise d'air et d'extraction étant gérés transversalement dans les chapitres adéquats du règlement du PSMV.

=> La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, le 6^e poste concerné par la loi, est le plus diversifié quant à son impact sur le bâti patrimonial.

- Pour le chauffage, certains dispositifs sont neutres (une chaudière à gaz ou à bois s'apparente aux modes de chauffage traditionnels en réutilisant les conduits et les souches de cheminées préservées par le PSMV, par exemple), ou facilement dissimulables (ventouses de chaudières à gaz). D'autres systèmes peuvent nécessiter des adaptations des éléments intérieurs patrimoniaux (chauffage ou rafraîchissement par les sols qui peuvent dégrader les dallages ou les parquets), nécessitant la pose d'une isolation gérée à l'article 11. Les questions des systèmes de production de chaleur ou de fraîcheur de types « Pompe à Chaleur » sont gérées d'une façon transversale dans chacun des articles du règlement en prescrivant leurs intégrations dans les volumes bâtis (les caves par exemple) ou en donnant les règles de fabrication et d'insertion des grilles de transfert. Le chapitre 13.3 accompagne la mise en place de chaudières de type micro-cogénération.

- Pour l'eau chaude sanitaire, les dispositifs les plus courants (Ballon d'Eau Chaude Sanitaire à accumulation ou chauffe-eau thermodynamique) sont facilement installables dans les locaux de tous les immeubles (voir le chapitre 13.2). En revanche, les capteurs solaires produisant de la chaleur pour réchauffer l'eau, comme les capteurs photovoltaïques pour produire de l'électricité, doivent être strictement encadrés pour éviter une transformation radicale de la physionomie des toits du paysage urbain. Le chapitre 13.1 émet les prescriptions pour la gestion de l'implantation des panneaux en fonction de la qualification des immeubles et de leur visibilité depuis les espaces publics.

- Les autres systèmes comme la géothermie ou les puits canadiens (cependant difficilement réalisables dans un contexte urbain) sont admissibles dans la mesure où les travaux pour leur installation ne détruisent pas les sols des espaces libres protégés, ou n'amènent pas de déséquilibre ou de pollution des nappes phréatiques (chapitre 13.4).
- Enfin, les aérogénérateurs (de type éolienne) ne sont pas acceptables dans le paysage urbain du SPR (chapitre 13.5), en raison de l'impact visuel et des nuisances sonores qu'ils engendrent.

En conclusion, les questions de développement durable et de résilience des immeubles du SPR sont prises en considération dans le PSMV, tant pour ce qui concerne les apports induits par les existants que les risques encourus.

Les travaux de rénovations énergétiques performantes sont envisagés sous l'angle d'une approche globale, méthode qui est indispensable pour conjuguer protection et mise au présent énergétique des immeubles les plus emblématiques du patrimoine. Le gain de deux classes, imposé par la loi, ne pourra être atteint qu'en appliquant cette méthode globale et en arbitrant en faveur de travaux peu impactant pour les ouvrages et les éléments à conserver. Les règles du PSMV accompagnent les choix en pointant les impératifs de préservation à prendre en compte et en fixant les limites tolérées des interventions.

C.5 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (TITRE 5)

C.5.1 Desserte par les voiries (Article 14)

Cet article est décomposé en deux chapitres pour gérer les voiries et les accès aux nouvelles constructions.

- Pour les voiries (chapitre 14.11), la règle laisse entendre que les terrains d'assise des nouvelles constructions doivent être desservis par des voiries calibrées en fonction de l'usage envisagé, sous peine de refus de l'autorisation.
- Pour les accès (chapitre 14.2) aux constructions (existantes ou à créer), après un rappel des conditions minimums de réalisation des accès, les règles sont destinées à éviter la dénaturation des accès patrimoniaux existants tout en accompagnant la création ou l'aménagement de nouveaux accès.

C.5.2 Desserte par les réseaux (Article 15)

Cet article est divisé en 7 chapitres qui détaillent les règles de desserte des immeubles par les réseaux, et celles applicables à la gestion des déchets.

- *Gestion des réseaux (chapitres 15.1 à 15.6)*

Le SPR, comme tous les quartiers périphériques au centre-ville, est raccordé aux principaux réseaux publics ou privés permettant le fonctionnement normal des immeubles. Ainsi, la distribution de l'eau potable et l'assainissement sont assurés par des réseaux collectifs. De même, les réseaux transportant l'énergie électrique, le téléphone et le numérique, sont présents dans le quartier balnéaire. Les règles sont destinées à favoriser les raccordements des immeubles à ces installations, tout en accompagnant leurs mises en œuvre dans le respect des patrimoines bâtis. Les nouveaux coffrets de façade, les nouvelles boîtes de raccordement, les nouvelles armoires techniques publiques (pour l'éclairage public par exemple) doivent être adaptés et s'insérer dans le paysage urbain en minimisant leur impact visuel.

En ce qui concerne les eaux pluviales, elles doivent être prioritairement traitées à la parcelle, avec possibilité de rejet dans le réseau public en dernier recours. Les dispositifs aériens de récupération des eaux pluviales, en général peu esthétiques, doivent être installés dans des espaces non visibles depuis les espaces publics, et les dispositifs enterrés sont à privilégier.

- *Gestion des déchets (chapitre 15.7)*

Les déchets ménagers, voire ceux issus des commerces, doivent obligatoirement subir un tri sélectif, avec une obligation de compostage dans les prochaines années. La majorité de l'emprise du SPR est pourvue de Points d'Apports Volontaires (PAV) qui imposent le tri. Les règles visent, lors de modification ou de création de nouveau PAV, une intégration esthétique dans le paysage urbain et dans le traitement des sols périmétriques, et aussi le maintien de la continuité des cheminements piétonniers le long de ces PAV.

L'implantation de bacs de compostage est soumise à des règles visant leur insertion dans le SPR, soit en les installant dans les cours ou les jardins, soit en minimisant leur présence visuelle depuis l'espace public. Les dispositifs en bois sont à privilégier.

C.5.3 Accessibilité aux immeubles (Article 16)

Les questions concernant l'accessibilité des personnes aux immeubles du SPR sont majeures dans l'objectif de la mise au présent des constructions pour accepter les nouveaux types d'habitants (séniors, familles, personnes isolées avec enfants, ...). De même, les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et les dispositifs de mobilité douce (vélo, trottinette, roller, voire gyro-roue, gyro-skate, gyropode ou poussette) doivent pouvoir accéder au logement, tout au moins à l'immeuble.

Le PSMV doit accompagner la mise en œuvre de cette accessibilité tout en minimisant son impact sur les dispositions constructives qui concourent à la reconnaissance de son patrimoine.

Les principales difficultés rencontrées pour adapter les immeubles existants à une mise en accessibilité universelle sont de plusieurs ordres :

- les caractéristiques dimensionnelles de la majorité des accès aux immeubles patrimoniaux (portes d'immeuble, couloirs des parties communes, escaliers balancés, ...) ne correspondent pas aux normes établies pour l'accessibilité des PMR,
- la morphologie du SPR, établi en front de mer avec des risques de submersions et d'inondations, et, les modes constructifs imposés qui surélèvent généralement les rez-de-chaussée de quelques marches, ne facilitent pas la création d'accès directs sans emmarchement,
- les couloirs des parties communes possèdent généralement des revêtements en carrelage qui sont à conserver comme les emmarchements extérieurs.

Hormis quelques rares immeubles possédant des cours accessibles aux véhicules avec de larges accès de plain-pieds, il semble peu aisé de réaliser une accessibilité universelle aux constructions courantes depuis les voiries publiques.

Pour faciliter l'accès à des rez-de-chaussée surélevés, la réalisation d'un plan incliné, de type « rampe », peut être envisagée. Le chapitre 16.2 du règlement détaille les conditions de possibles réalisations de ce type d'ouvrage en visant la conservation des éléments bâtis patrimoniaux des immeubles de type 1 et de type 2 (tant extérieurs qu'intérieurs) et en promouvant une bonne qualité d'intégration de ces ouvrages (composition, matériau, couleur, ...) pour les immeubles qui pourraient en être pourvus (majoritairement les immeubles de type 3 et les nouvelles constructions).

Les rampes ne doivent pas empiéter sur le domaine public afin de préserver la qualité des espaces urbains et maintenir les dégagements nécessaires au cheminement des piétons. Les normes pour la réalisation d'une rampe d'accès PMR imposent une pente inférieure à 5% soit une longueur de 4,00m pour gravir une hauteur maximale de 0,20m, ce qui nécessite une emprise importante, peu admissible dans l'espace commun. Voir le site du MTE : <http://www.accessibilite-batiment.fr>



Une fois le seuil de l'immeuble franchi, reste la difficulté de l'accès aux étages. Le PSMV est favorable à l'installation d'ascenseur, prioritairement intégré au volume bâti. Pour les immeubles de type 3 et les nouvelles constructions, la création d'un ascenseur intérieur n'est pas problématique. Pour les immeubles qualifiés en type 1 ou en type 2, la création d'un ascenseur dans les parties communes de l'immeuble ne doit pas compromettre la conservation des éléments intérieurs particuliers (cage d'un escalier, emmarchements, garde-corps et rampes, stylobates, décors, ...), recensés ou non.

En cage intérieure, les immeubles de type 1 et ceux de type 2 dont les escaliers sont protégés par lettre « E » du Plan Réglementaire, acceptent difficilement l'implantation d'une cage d'ascenseur dans l'emprise des circulations verticales existantes. En effet, les cages d'escalier sont majoritairement conçues pour n'accueillir que les emmarchements nécessaires à la distribution des étages (escaliers à volées —ou demi-volées— droites ou balancées, escaliers rampe sur rampe, ...).

Réalisés en bois, ils forment une unité caractérisant le style ou l'époque de l'immeuble. Ainsi, le chapitre 16.1 n'autorise pas la création d'ascenseur dans les cages d'escalier et dans les dégagements des immeubles de type 1, et dans celles des immeubles de type 2, dont les escaliers sont protégés par lettre « E » sur le Plan Réglementaire.

Quelle que soit la qualification de l'immeuble bâti, l'implantation reste possible dans des parties mineures du bâtiment (parties ne possédant pas de dispositifs à caractère patrimoniaux, historiques) en veillant à rendre le dispositif le plus discret possible. En dernier recours, une implantation à l'extérieur du volume bâti de l'immeuble reste envisageable, sous réserve de ne pas porter atteinte à des éléments caractéristiques des façades des immeubles de type 1 ou 2, ni à dénaturer par ses dispositions constructives la qualité d'une cour ou d'un espace vert protégé, ou à empiéter sur un espace de pleine terre. La qualité de la composition architecturale et celle des matériaux est aussi imposée.

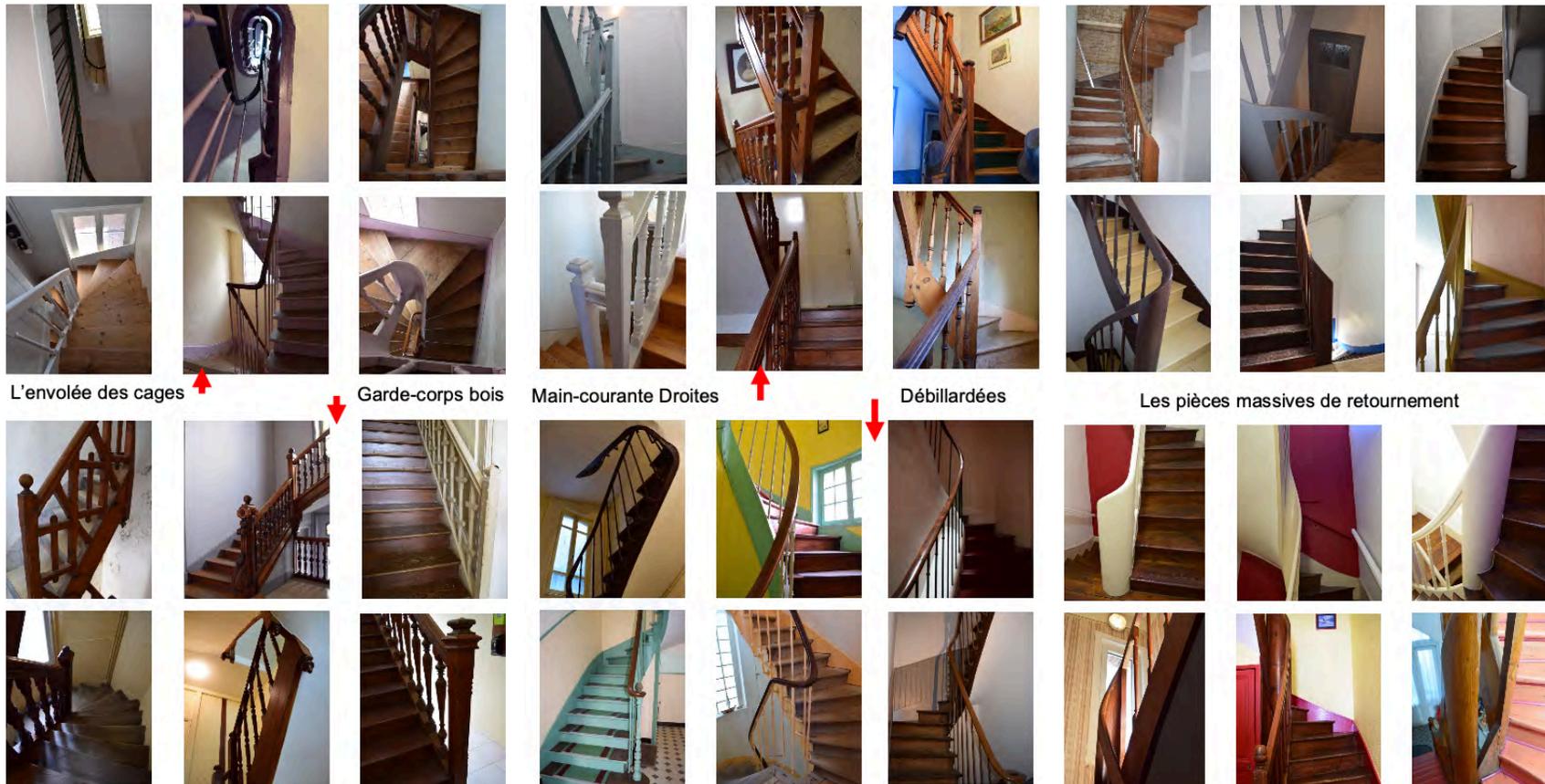


Illustration 9 : exemples typologiques de circulations verticales du SPR

C.5.4 Les annexes du règlement

a) Le lexique

Le règlement écrit détaille les prescriptions applicables aux éléments architecturaux, urbains et paysagers dont les termes, souvent issus d'un vocabulaire professionnel et technique, ne sont pas usités dans le langage courant et, de fait, peu compréhensibles ou sujets à des interprétations possibles.

Le lexique, qui tente l'exhaustivité, donne la définition de la plupart des termes complexes ou techniques utilisés dans le règlement dans un souci de rendre claires les règles écrites.

b) Les listes des immeubles et des objets

Conformément à la législation pour la rédaction du règlement écrit des PSMV, des listes de recensement sont produites et annexées au règlement. Ces listes font l'inventaire des :

- immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
- immeubles ou parties d'immeubles dont la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
- immeubles présentant des éléments intérieurs particuliers protégés
- éléments extérieurs particuliers protégés
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles
- points de vue et perspectives
- hauteurs pouvant être imposées pour certaines constructions par des conditions particulières d'intervention d'aménagement ou de construction.

Basées sur une trame de tableau, elles précisent :

- le n° de la parcelle cadastrée sous une forme associée de la section cadastrale (2 lettres) et du numéro de la parcelle (4 chiffres), - l'adresse principale de l'immeuble concerné, le plus souvent,
- les informations nécessaires à la compréhension de l'identification, de la situation géographique ou de la prescription.

c) Le plan de prévention des risques naturels (PPRN)

Le territoire littoral de Mers-les-Bains et du Tréport est fortement soumis aux aléas naturels avec des risques de submersions et d'inondations, voire de remontées de nappes ou d'érosions. Le PPRN, après évaluation des aléas et des risques, impose des prescriptions réglementaires qui visent la préservation et la sécurité des personnes. Cette servitude d'utilité publique définit des règles précises qui s'intéressent à tous les aspects de l'urbain, avec en particulier des prescriptions pour gérer la destination des immeubles, les droits à construire, la nature et la qualité des constructions et la constructibilité des parcelles.

Le SPR de Mers-les-Bains / Le-Tréport est entièrement soumis au PPRN de la « Basse Vallée de la Bresle » par arrêté préfectoral du 13 Février 2018. Les règles du PSMV doivent être compatibles avec les prescriptions du PPRN.

d) Le linéaire protégé de diversité commerciale

Pour dynamiser la vie quotidienne dans le quartier balnéaire et attirer une population de résidents permanents, la présence d'activités commerciales est encouragée, dans certaines rues du SPR, en identifiant des linéaires protégés de diversité commerciale. Les règles du PSMV sont adaptées à cette orientation. Une liste des immeubles susceptibles de correspondre à cette protection est jointe, ils sont classés par adresse.

D - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent « Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune... »

Tout projet (individuel ou opération d'ensemble) doit être compatible avec ces OAP.

Les orientations développées s'appuient sur la politique de la ville, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU et elles envisagent les évolutions du territoire portées par les projets de mises en résilience du territoire face aux aléas climatiques.

Deux grands secteurs à enjeux d'évolution ont été sélectionnés, afin de maîtriser le devenir des principaux espaces libres, en promouvant la mise en valeur des séquences patrimoniales et du grand paysage, et en accompagnant la qualité des aménagements futurs.

Des orientations générales y sont développées :

- la mobilité,
- la qualification des espaces en lien avec la mise en valeur des patrimoines, - la fortification de la trame verte et bleue,
- l'expansion très maîtrisée de la constructibilité,
- la gestion des flux d'eau marine, fluviale et de pluie.

De ces orientations découlent les schémas d'aménagement pour chacune des OAP :

- l'OAP (A) qui concerne le secteur de la Prairie et qui correspond surfaciquement à l'emprise de la zone UPP,
- l'OAP (B) qui concerne le secteur du front de mer (Esplanade du Général Leclerc) et qui correspond surfaciquement à l'emprise de la zone UPM.

Pour l'OAP (A) c'est avant tout les questions de mise en scène du site patrimonial qui sont développées dans une perspective large sur les fronts bâtis périphériques accessible depuis cet espace central unique en son genre dans un espace urbain patrimonial. Traité en contrepoint de la façade maritime, cet espace central du SPR doit accueillir les fonctions urbaines tournées vers des loisirs « terrestres » (jeux, détente, sports individuels, ...), et, les activités nécessaires à la vie économique (marché, halle, stationnements ponctuels des résidents, ...) ou aux manifestations culturelles.

Pour l'OAP (B), il s'agit, tout en magnifiant la relation physique entre le front bâti emblématique du quartier balnéaire et le grand paysage maritime, d'apaiser les flux des différents utilisateurs en anticipant les besoins d'un espace hautement touristique pour la pratique des activités saisonnières.

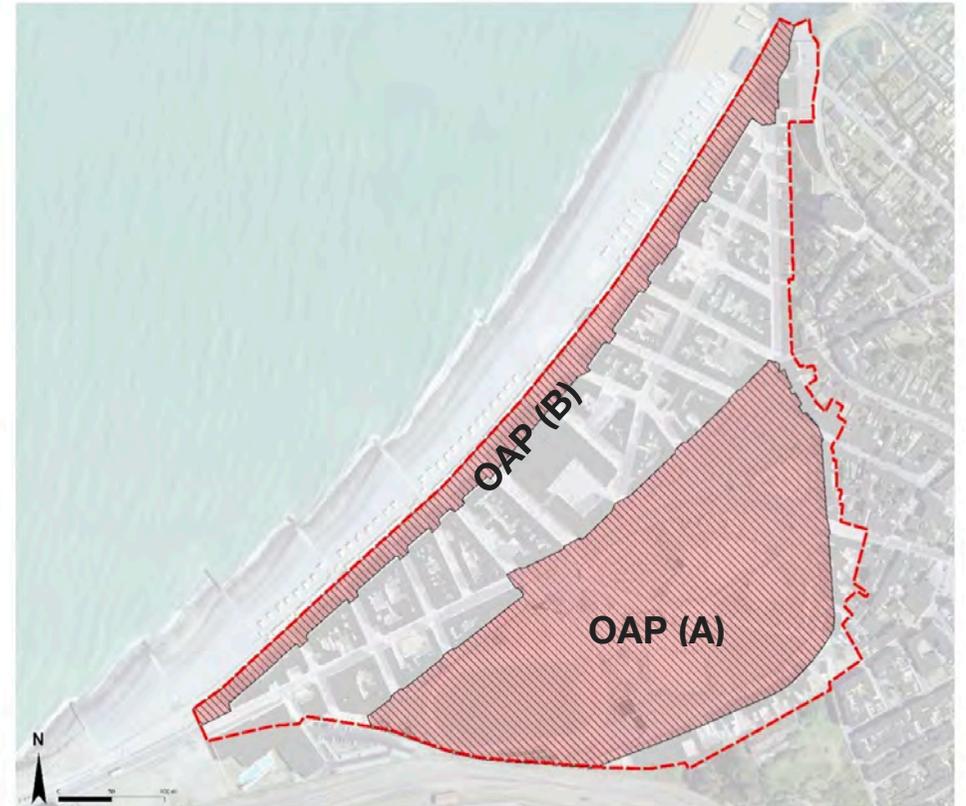


Illustration 10 : Les deux secteurs à OAP

D.1 OAP (A) : LA PRAIRIE

Représentant plus de 43% de la superficie du SPR (8,30 ha sur 19,24 ha), la « Prairie » est un espace majeur pour le projet de mise en valeur et de sauvegarde du site.

Lors de la création des lotissements sur la grève littorale, l'espace central de la Prairie est délaissé au profit de la frange située à proximité immédiate du front de mer pour des raisons avant tout pratico-économiques : la villégiature du bord de mer est plus porteuse d'espoir de rentabilité que celle se situant en seconde zone. Ainsi, les premiers lotissements sont-ils dessinés et réalisés le long de la façade maritime pour satisfaire la demande des premiers estivaliers. Grâce au succès des premières réalisations, il est envisagé en 1893, de créer deux lotissements supplémentaires dans la « Prairie » : au Sud (9) en limite de la voie ferrée et au Nord (10) à l'emplacement de l'actuelle place du Marché. Pour diverses raisons, tant économiques (les éleveurs locaux s'y opposent) que sociétales (la première guerre mondiale étant proche) mais aussi vraisemblablement techniques (la zone est inondable lors de submersion marines et les travaux d'exhaussement coûteux), aucun de ces deux projets ne sera réalisé.

Traditionnellement, cet espace de prairie est laissé à la pâture des bovins, la période de pacage excluant cependant, dès 1904, la saison balnéaire (du 15 Juillet au 15 Septembre). Pendant la « saison », la prairie est utilisée par les vacanciers comme lieu de détente (tennis, ballon, croquet... ou simplement comme un espace d'aménité). Dès le début du 20^e siècle, les résidents réclament que cet espace soit arboré, et, en 1912, les travaux de structuration du projet d'un parc à l'anglaise débutent par la création des grands axes de déambulation (les allées aboutissant à un rond-point central), délimitant plusieurs secteurs.

Le projet de plantation d'arbres qui aurait pu donner à la Prairie une dimension comparable à celle d'autres villes d'eau françaises du 19^e siècle ne verra pas le jour, la 1^{ère} guerre mondiale tuant dans l'œuf ce parti pris ambitieux.

Cet espace central, et unique, du quartier balnéaire, sera grignoté petit à petit durant la première moitié du 20^e siècle pour accueillir le stade en 1931 (sur environ le tiers de sa superficie) et des espaces de jeux (le mini-golf).

Illustration 11 : vue aérienne de la prairie prise avant 1931

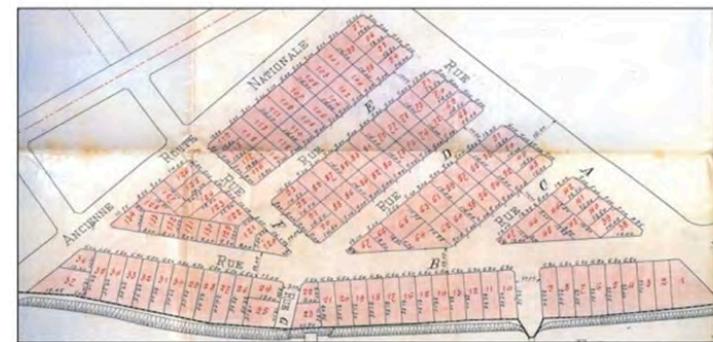


Illustration 12 : Les projets (non réalisés) des lotissements de la prairie



Aujourd'hui morcelé en plusieurs secteurs, l'espace de la Prairie est destiné, dans le projet du PSMV, à retrouver son unicité tout en accompagnant les activités urbaines principales qui ne peuvent se dérouler le long de la façade maritime trop exposée aux intempéries (marchés hebdomadaires, spectacles de plein air, animations saisonnières, ...), en pérennisant les espaces de loisir (le minigolf, le street-park, les terrains de tennis, le jeu de boule, ...), en conservant l'espace du souvenir (le monument aux morts) et en assurant la desserte automobile des immeubles riverains (voies d'accès et stationnement ponctuels), dans un esprit de grand espace ouvert traversé par l'Avenue du Maréchal Foch (RD 1015) et bordé par les rues périphériques.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de ce secteur vise la requalification de cet espace pour lui redonner son unicité dans l'esprit d'un lieu tourné vers la nature au cœur de la ville, en supprimant le stade et sa clôture qui participe trop fortement au cloisonnement de cette entité, en minimisant les stationnements automobiles dont les traitements surfaciques en grandes masses dénaturent l'espace, et en apaisant, par des dispositifs de voirie, les zones de contact entre les circulations automobiles et la déambulation des piétons tout en essayant de « gommer » la rupture créée par la RD 1015, entre le Nord et le Sud de la prairie.

Le projet de mise en valeur de cet espace unique en son genre ne saurait se détacher des préoccupations légitimes de la défense du territoire contre les aléas naturels qui impactent le site et qui doivent pouvoir être mises en œuvre dans un souci de véritable action de **sauvegarde** des biens. Cette OAP sectorielle prévoit donc une zone de « jardin humide » permettant d'accueillir les surverses maritimes et/ou les crues de la Bresle, en faisant de ce lieu un espace résilient.



Illustration 14 : modélisation des prévisions d'inondation de la Prairie après un événement majeur à fréquence de 10 ans en 2065 minimisé grâce à la réalisation des travaux de mise en résilience du territoire (Études de résilience du groupement de Maîtrise d'Œuvre : BASE – SUEZ – DHI – BIOTOPE – VILLE OUVERTE – Philippe Marc Avocat, pour le compte du SMBS- GLP, en 2023)

Illustration 13 : La Prairie : - au début du 20^e siècle (en haut) - au début du 21^e siècle (en bas) - 2021

D.2 OAP (B) : LE FRONT DE MER

Espace majeur du site grâce à la formidable confrontation entre le grand paysage (les vues sur la mer et sur les falaises) et la frange urbaine (les façades pittoresques des immeubles), l'esplanade du front de mer a subi au fil du temps des transformations majeures qui lui ont fait perdre l'essence même de sa force.

A l'origine simple grève de galets sur laquelle se sont implantées les nouvelles constructions des lotissements balnéaires, sa capacité à attirer de plus en plus de promeneurs et la nécessaire mise en scène du lieu ont conduit les édiles locaux à faire réaliser des aménagements de voirie pour accompagner le confort des visiteurs.

Dans les premiers temps, se sont uniquement les lampadaires de l'éclairage public qui délimitent l'espace entre la « voirie » et la grève. Cette longue promenade est ponctuée par quelques bancs pour le repos des visiteurs. Les cabines de bain sont directement posées sur les galets du bord de la plage, marquant la limite entre l'espace urbain et l'espace ludique. Rapidement cette limite est affirmée par la création d'un parapet muni d'un garde-corps, positionné en balcon sur la plage de galets qui fixe définitivement la largeur de l'esplanade en protégeant la voirie des submersions régulières. A partir de ce moment, les cabines sont rejetées sur la grève, dégagant ainsi toute la largeur de la voie pour la promenade des piétons. Le long des immeubles des jardinets sont donnés en concession par la ville aux propriétaires pour aménager des espaces privés, éloignant le promeneur de quelques mètres des façades habitées.

Illustration 15 : L'esplanade du front de mer au fil du temps



Longue d'environ 800m et d'une largeur moyenne de 20m, l'esplanade du front de mer devient progressivement un lieu de déambulation piétonne support de la sociabilité locale et espace d'aménité balnéaire. Les commerces saisonniers, les casinos, les hôtels de tourisme s'installent en bordure de cet espace pour le divertissement de estivants. Après les années 1960 et avec la généralisation de l'utilisation de l'automobile, la voirie se scinde en trois zones distinctes : le trottoir de desserte des immeubles et des commerces // la zone réservée à la déambulation des piétons le long de la plage // au centre, la zone de circulation et de stationnement des véhicules. Cette dernière zone, au fil du temps grignote les deux autres espaces et, nécessité oblige, s'accompagne de dispositifs de délimitation (bordures de trottoir, bornes anti-stationnement, passages piétons, caniveaux, voire séparateurs de chaussées). L'objectif de l'OAP (B) est essentiellement destiné à recomposer l'unicité du partage des fonctions originelles en proposant un espace apaisé accueillant les différents usages (permanents ou saisonniers). Cet espace est facilement desservi par toutes les rues perpendiculaires à l'esplanade qui sont connectées avec les voies principales. Les tests effectués ces dernières années en haute saison pour atténuer le flot et le stationnement des véhicules sur l'esplanade sont prometteurs. A terme, en conjuguant les réflexions sur le traitement des dénivelés surfaciques des voiries, sur les usages prioritaires et secondaires de l'espace, sur les équipements essentiels ou superflus, sur la qualité des mobiliers et des terrasses commerciales, les mobilités douces et la villégiature seront retrouvées.



59 MERS-LES-BAINS. — L'Esplanade. — LL

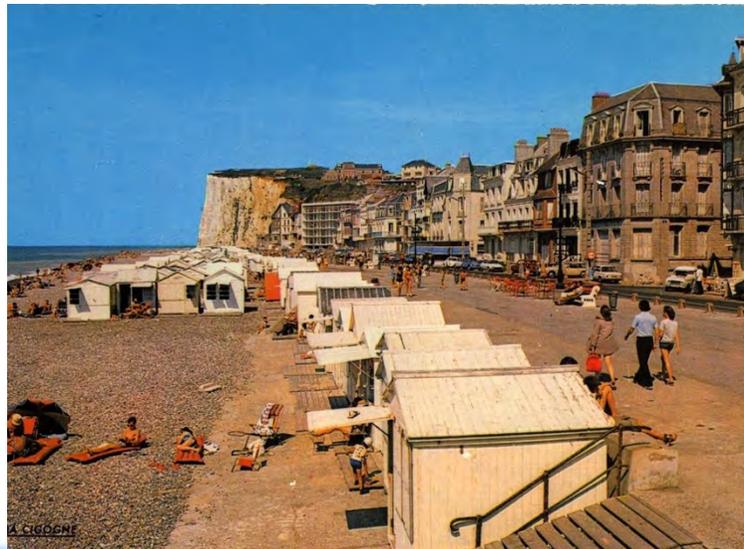
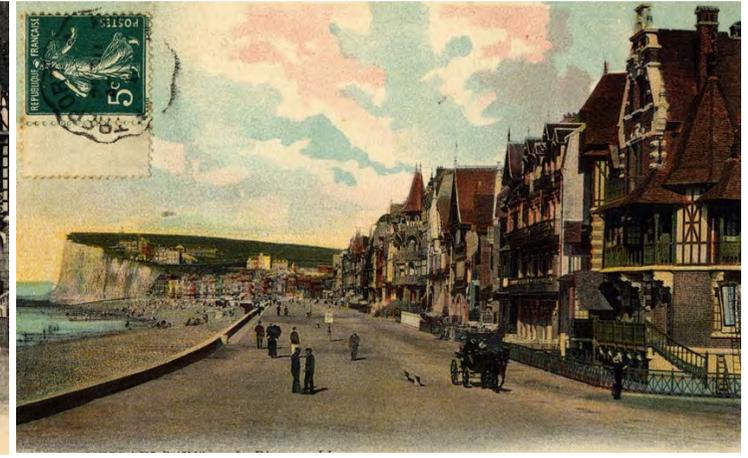


Illustration 16 : L'esplanade (photos ci-dessus) - au début du 20^e siècle (les 2 du haut) - à la fin du 20^e siècle (en bas à gauche) - 1980 - au début du 21^e siècle (en bas à droite) - 2020



Illustration 17 : L'esplanade de la plage à Malo-les-Bains (59) Un espace partagé et apaisé

E - ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les tableaux ci-après mettent en évidence les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PSMV sur le climat et les émissions de gaz à effet de serre ainsi que les mesures prévues pour éviter, réduire et compenser ces incidences.

Les incidences (à court, moyen et long termes) ainsi que leur durabilité (permanent et temporaire) peuvent évoluer en fonction de facteurs multiples non connus en date de l'élaboration du document. L'évaluation des incidences contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existantes, du contenu, de la limite et du degré de précision du plan, du stade atteint dans le processus de décision.

E.1 FONCTIONNEMENT CLIMATIQUE

Constat	
Le climat y est tempéré. De fortes averses s'abattent toute l'année sur le territoire, même lors des mois les plus secs, les précipitations restent assez importantes. La température moyenne annuelle est de 11,4°C. La moyenne des précipitations annuelles atteints 842mm.	
Incidences	
Incidences notables positives	Incidences notables négatives prévisibles
<p>Incidences directes : Augmentation du taux de végétal. Préservation de grands espaces verts inconstructibles maintenant une modération des températures</p> <p>Incidences indirectes : Les espaces verts, sont préservées et constituent des sols perméables propices à l'accueil des fortes précipitations.</p>	<p>L'urbanisation et la densification implique un risque d'imperméabilisation dans des zones constituant des îlots de fraîcheur mais dans le SPR, les faibles possibilités de densification induisent un maintien de ces îlots.</p> <p>La minéralisation de grandes surfaces, les voiries imperméabilisées concourent à l'apparition d'îlots de chaleur.</p>
Mesures envisagées pour éviter/réduire/compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PSMV sur l'environnement	
<ul style="list-style-type: none"> • Maintien du végétal et aménagements d'îlots végétalisés pour la régulation des températures en milieu urbain. • Maintien et augmentation des sols perméables pour améliorer l'infiltration des eaux pluviales et la respiration des sols urbains • Maîtrise du potentiel thermique du bâti existant (inertie thermique, régulation hygrométrique, perméabilité à la vapeur d'eau) et confort thermique encouragé par la démarche patrimoniale et environnementale, • Préservation des espaces de pleine terre et de leurs plantations • Renforcement de la contribution des arbres au rafraîchissement de la ville (espaces verts urbains publics et des cœurs d'îlots) 	
Applications réglementaires et/ou OAP	
Identification des parcs ou jardins de pleine terre, des jardins de devant et des espaces libres à dominante végétale, à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ou à créer. (Doc Graphique) Identification des arbres remarquables à conserver, (Doc Graphique) Identification des immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition peut être imposée pour dédensifier les cœurs d'îlots et lutter ainsi contre les îlots de chaleur, (Doc Graphique) Limitation de la densification bâtie des parcelles en protégeant les zones libres par qualifications et maintien des gabarits existants, (Doc Graphique / Règlement) Accompagnement pour la mise en œuvre d'isolation thermique dans le bâti patrimonial, (Règlement) Encouragement à créer des espaces verts arborés dans la Prairie (OAP Prairie)	

E.2 RÉDUCTION GES ET MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE

Constat	
Du fait de son caractère peu urbanisé et de la saisonnalité de la villégiature, le territoire ne produit pas de fortes émissions de GES et il n'a pas de forts besoins énergétiques pour le résidentiel. Les secteurs du transport routier, notamment parce que les moyens de transport individuel sont fortement développés et les déplacements en modes actifs sont encore peu utilisés pour les déplacements centre / périphérie, et le secteur du résidentiel sont des secteurs sur lesquels les efforts devront principalement porter dans le SPR.	
Incidences	
Incidences notables positives	Incidences notables négatives prévisibles
<p><i>Incidences directes :</i> Accentuer le report vers des modes alternatifs à la voiture car l'émission de GES est fortement liée à l'utilisation des moteurs thermiques</p> <p><i>Incidences indirectes :</i> Néant</p>	
Mesures envisagées pour éviter/réduire/compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PSMV sur l'environnement	
<ul style="list-style-type: none"> • Recherche de l'efficacité énergétique et de la rationalisation des déplacements, forts émetteurs de GES. • Réduction de la signature énergétique des bâtiments • Maintien et renforcement des cœurs d'îlots végétalisés permettant la microcirculation de l'air dans le milieu bâti. 	
Applications réglementaires et/ou OAP	
<ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement de la réduction des déperditions thermiques du bâti pour moins polluer l'air et minimiser les consommations énergétiques - (Règlement) • Limitation des trafics de transit dans le SPR par régulation des vitesses et par obligation du respect des zones à circulation partagées - (OAP) 	

E.3 PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE L'AIR

Constat	
La qualité de l'air n'est pas une contrainte sur le territoire qui est exposé aux vents dominants venant du Nord / Nord-Ouest, pénétrants la ville par le biais des artères rectilignes. Les rejets ponctuels des industries sont situés en dehors du SPR. Seule la pollution de la circulation automobile impacte le site.	
Incidences	
Incidences notables positives	Incidences notables négatives prévisibles
<p><i>Incidences directes :</i> Augmentation des zones destinées aux piétons et aux moyens de déplacement actif Limitation de l'accès des véhicules automobile en périodes de sur-fréquentation</p> <p><i>Incidences indirectes :</i> Néant</p>	L'attrait touristique induit par la mise en valeur du site favorise un nombre plus important de véhicules. Cependant, avec son plan de circulation adapté à la haute saison touristique et des zones de stationnement dédiées, l'impact du trafic dans le SPR est minimisé.
Mesures envisagées pour éviter/réduire/compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PSMV sur l'environnement	
<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'accès des véhicules dans les zones urbaines (UPB) • Favoriser les stationnements des véhicules en dehors du SPR, • Encourager les modes de déplacements actifs 	
Applications réglementaires et/ou OAP	
<ul style="list-style-type: none"> • Encouragement d'utilisation de moyens de transport actifs (vélos, etc...) par l'obligation de création de locaux adaptés dans les constructions neuves - (Règlement) • Limitation de l'accès des véhicules dans les zones de fréquentation piétonnes - (OAP Front de Mer) 	

E.4 HYDROGRAPHIE

Constat	
La richesse hydrographique constituée par l'océan est un élément identitaire fort du territoire, qui est à l'origine du site patrimonial remarquable, mais elle est exclue du périmètre d'application du PSMV. Sa présence structure le territoire du point de vue de l'organisation urbaine, du paysage et du cadre de vie des habitants.	
Incidences	
Incidences notables positives	Incidences notables négatives prévisibles
<i>Incidences directes :</i> Mise en scène du grand paysage maritime <i>Incidences indirectes :</i> Néant	Aucune
Mesures envisagées pour éviter/réduire/compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PSMV sur l'environnement	
Néant	
Applications réglementaires et/ou OAP	
L'OAP Front de Mer vise la perpétuation de l'attrait du paysage maritime dans le paysage urbain	

E.5 PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE L'EAU, ASSAINISSEMENT

Constat	
Le territoire est desservi en eau potable par un captage situé en dehors du SPR. Le réseau d'assainissement collectif dessert tous les immeubles bâtis du SPR, le traitement est situé en dehors du périmètre. Le réseau d'eau pluviale permet de gérer les effets du ruissèlement le long des voiries et il devrait être conforté pour éviter des saturations trop fréquentes.	
Incidences	
Incidences notables positives	Incidences notables négatives prévisibles
<i>Incidences directes :</i> Obligation d'utiliser les réseaux publics <i>Incidences indirectes :</i> Différenciation des réseaux (EU-EV/EP)	Les variations saisonnières de l'occupation des logements induisent des utilisations différenciées des réseaux et des consommations, avec pour conséquence des rejets en volume plus importants à traiter et des prélèvements d'eau potable en quantité supérieure, ce qui risque de modifier l'équilibre des milieux.
Mesures envisagées pour éviter/réduire/compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PSMV sur l'environnement	
<ul style="list-style-type: none"> • Limiter les rejets polluants dans les réseaux des pluviales • Encourager l'infiltration des eaux de pluie ou favoriser leur écoulement vers les réseaux collecteurs 	
Applications réglementaires et/ou OAP	
<ul style="list-style-type: none"> • Interdiction d'activités présentant des risques de déversements polluants dans le SPR - (Règlement) • Accompagnement pour favoriser la différenciation des réseaux lors de travaux sur les immeubles existants - (Règlement) • Identification des espaces verts protégés ou à créer dans lesquels les piscines sont interdites - (Doc graphique et Règlement) • Gestion des infiltrations des eaux de pluie par création de grandes surfaces perméables - (OAP Prairie) 	

E.6 NUISANCES SONORES

Constat	
Les nuisances sonores sont liées aux axes routiers, notamment au niveau de la RD1015 traversant le SPR par l'avenue du Maréchal Foch.	
Incidences	
Incidences notables positives	Incidences notables négatives prévisibles
<i>Incidences directes :</i> Amélioration de l'efficacité acoustique du bâti <i>Incidences indirectes :</i> Limitation de l'accès des véhicules aux voies secondaires	L'attrait touristique induit par la mise en valeur du site favorise un nombre plus important de véhicules et donc de bruit
Mesures envisagées pour éviter/réduire/compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PSMV sur l'environnement	
<ul style="list-style-type: none"> • Diminuer la vitesse, voire la fréquentation, des voies bruyantes (zones à 30 km/h) • Encourager la création de zones de partage des mobilités dans l'espace public 	
Applications réglementaires et/ou OAP	
<ul style="list-style-type: none"> • Encouragement d'utilisation de moyens de transport actifs (vélos, etc...) par l'obligation de création de locaux adaptés dans les constructions neuves - (Règlement) • Accompagnement pour la mise en œuvre d'isolations thermiques et acoustiques des immeubles protégés - (Règlement) • Propositions de mise en place de nombreuses zones de partage dans l'espace public qui ralentissent le trafic et diminuent le bruit induit - (OAP Front de Mer et OAP Prairie) 	

E.7 PRÉSERVATION DES SOLS ET DES SOUS-SOLS

Constat	
Il n'y a pas de site identifié en sols pollués dans le SPR	
Incidences	
Incidences notables positives	Incidences notables négatives prévisibles
<i>Incidences directes :</i> Maintien des topographies existantes en zone urbanisée (UPB) <i>Incidences indirectes :</i> Néant	
Mesures envisagées pour éviter/réduire/compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PSMV sur l'environnement	
<ul style="list-style-type: none"> • Limiter les activités polluantes à l'intérieur du SPR • N'autoriser que les affouillements et exhaussements nécessaires à la protection du territoire face aux aléas climatiques 	
Applications réglementaires et/ou OAP	
<ul style="list-style-type: none"> • Interdiction d'occupation du sol pour les activités à risque dans toutes les zones du SPR - (Règlement) • Interdictions d'affouillements et d'exhaussements dans toutes les zones du SPR, sauf pour intérêt collectif et aménagements ponctuels - (Règlement) • Identification des parcelles dont les sols sont protégés ou à créer (végétalisées ou minéralisées) - (Doc graphique) 	

E.8 PRÉSERVATION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES

Constat	
Le PPRN de la Basse Vallée de la Bresle impacte fortement le SPR, et, les études en cours pour évaluer la résilience du territoire face aux aléas climatiques tendent à transformer la zone de la Prairie en zone géante de rétention ponctuelle des eaux (surverse, inondation, remontée de nappe).	
Incidences	
Incidences notables positives	Incidences notables négatives prévisibles
<p><i>Incidences directes :</i> Constructibilité sous condition réglementée par le PPRN dans la totalité de l'emprise du SPR, La perméabilité des sols et la végétalisation permettent de temporiser l'effet des épisodes de précipitations intenses</p> <p><i>Incidences indirectes :</i> Aménagement des zones de rétention pour minimiser les risques</p>	Même si le PSMV ne prône ni l'urbanisation, ni la densification, l'imperméabilisation des sols peuvent induire une augmentation des risques naturels,
Mesures envisagées pour éviter/réduire/compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PSMV sur l'environnement	
<ul style="list-style-type: none"> • Limiter fortement la constructibilité et la densification des zones soumises aux aléas, • Favoriser la perméabilité des sols et la plantation de végétaux adaptés • Permettre la mise aux normes des immeubles bâtis qui ne sont pas protégés pour lutter contre les risques 	
Applications réglementaires et/ou OAP	
<ul style="list-style-type: none"> • Identification des parcelles dont la constructibilité est tolérée dans le PPRN (dents creuses constructibles), (Doc Graphique) • Limitation des possibilités de nouvelles constructions, destinations, occupations et démolitions imposées des bâtiments très exposés aux risques, (Règlement) • Maintien des dispositifs existants (puits de décompression), (Règlement) • Limitation de l'imperméabilisation des sols par maîtrise des emprises libres protégées (parc ou jardin de pleine terre, espace libre à dominante végétale) ou à créer en espaces verts, (Doc Graphique et Règlement) • Accompagnement des aménagements envisagés par l'étude de résilience du territoire, (OAP Prairie) 	

E.9 GESTION DES DÉCHETS

Constat	
Le territoire est bien pourvu en infrastructures de collecte sélective et de valorisation des déchets ménagers et assimilés sous forme de matière et d'énergie, ce qui permet de limiter l'enfouissement, de maîtriser la consommation d'énergie et de matières premières et ainsi de protéger les différentes ressources naturelles. L'installation récente dans le SPR de PAV (Points d'Apport Volontaire) enfouis permet de supprimer les conteneurs individuels et facilite la collecte.	
Incidences	
Incidences notables positives	Incidences notables négatives prévisibles
<i>Incidences directes :</i> Facilitation de la collecte avec tri sélectif <i>Incidences indirectes :</i> Néant	La villégiature saisonnière qui oblige des collectes plus fréquentes, La sur-fréquentation touristique qui produit plus de déchets
Mesures envisagées pour éviter/réduire/compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PSMV sur l'environnement	
<ul style="list-style-type: none"> • Encadrement de l'implantation des conteneurs d'apports volontaires 	
Applications réglementaires et/ou OAP	
Les conteneurs d'apport volontaire sur l'espace public (Règlement) sont réglementés avec 2 objectifs : <ul style="list-style-type: none"> • Limiter leur impact sur le paysage urbain ; • Préserver les cheminements piétons. 	

E.10 BIODIVERSITÉ, ÉCOSYSTÈMES ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Constat	
Le territoire se situe à l'embouchure de la Bresle et en limite de l'océan, ce qui favorise un patrimoine naturel exceptionnel (tant faunistique que floristique) et qui lui confère une responsabilité forte dans la préservation du fonctionnement écologique global. Les corridors qui traversent le tissu urbain bâti sont assez rares et souvent discontinus. Les grands espaces non bâtis, en cœur de ville sont mieux pourvus pour accueillir la biodiversité.	
Incidences	
Incidences notables positives	Incidences notables négatives prévisibles
<p><i>Incidences directes :</i> Augmentation du taux de végétal Préservation des continuités végétales permettant les corridors écologiques</p> <p><i>Incidences indirectes :</i> La préservation d'espaces verts et d'arbres ainsi que leur renforcement contribuent au maintien de la biodiversité et aux continuités écologiques</p>	L'urbanisation et la densification implique un risque de disparition d'éléments végétaux.
Mesures envisagées pour éviter/réduire/compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PSMV sur l'environnement	
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et inciter le développement des espaces de pleine terre et de leurs plantations • Préserver et inciter le développement des cours, support de biodiversité en ville • Intégrer de la biodiversité dans les futurs aménagements et opérations d'urbanisation, • Aménager des îlots végétalisés permettant le renforcement de la nature ordinaire dans l'espace urbain. 	
Applications réglementaires et/ou OAP	
Identification des parcs ou jardins de pleine terre, des jardins de devant et des espaces libres à dominante végétale, à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ou à créer, (Doc Graphique) Identification des arbres remarquables à conserver, (Doc Graphique) Identification des immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition peut être imposée pour dédensifier les cœurs d'îlots et lutter ainsi contre les îlots de chaleur, (Doc Graphique) Limitation de la densification bâtie des parcelles en protégeant les zones libres par qualifications et maintien des gabarits existants, (Doc Graphique / Règlement) Encouragement à créer des espaces verts arborés dans la Prairie (OAP Prairie)	

F - TABLE DES ILLUSTRATIONS

<i>Illustration 1 : Emprise du SPR (en tiret mauve) découpée par les 3 zones du PSMV</i>	9
<i>Illustration 2 : Visite par drone d'un cœur d'îlot</i>	25
<i>Illustration 3 : Le formulaire d'auto-inventaire des éléments intérieurs patrimoniaux diffusé auprès des propriétaires.</i>	26
<i>Illustration 4 : Cartographie des visites des immeubles du SPR</i>	27
<i>Illustration 5 : Diagrammes des qualifications des immeubles bâtis du SPR</i>	28
<i>Illustration 6 : Diagrammes des qualifications des immeubles non bâtis en UPB</i>	29
<i>Illustration 7 : tableau des indices graphiques des éléments extérieurs du petit patrimoine</i>	40
<i>Illustration 8 : les principes de l'approche globale pour une réhabilitation réussie ; © AJENA</i>	41
<i>Illustration 9 : exemples typologiques de circulations verticales du SPR.</i>	46
<i>Illustration 10 : Les deux secteurs à OAP</i>	48
<i>Illustration 11 : vue aérienne de la prairie prise avant 1931</i>	49
<i>Illustration 12 : Les projets (non réalisés) des lotissements de la prairie</i>	49
<i>Illustration 13 : La Prairie : au début du 20^e siècle</i>	50
<i>Illustration 14 : modélisation des prévisions d'inondation de la Prairie après un événement majeur à fréquence de 10 ans en 2065 minimisé grâce à la réalisation des travaux de mise en résilience du territoire (Études de résilience du groupement de Maîtrise d'Œuvre : BASE – SUEZ – DHI – BIOTOPE – VILLE OUVERTE – Philippe Marc Avocat, pour le compte du SMBS- GLP, en 2023).....</i>	50
<i>Illustration 15 : L'esplanade du front de mer au fil du temps</i>	51
<i>Illustration 16 : L'esplanade (photos ci-dessus).....</i>	52
<i>Illustration 17 : L'esplanade de la plage à Malo-les-Bains (59).</i>	52