



COMMUNE DE LE TREPORT

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1

Notice de présentation

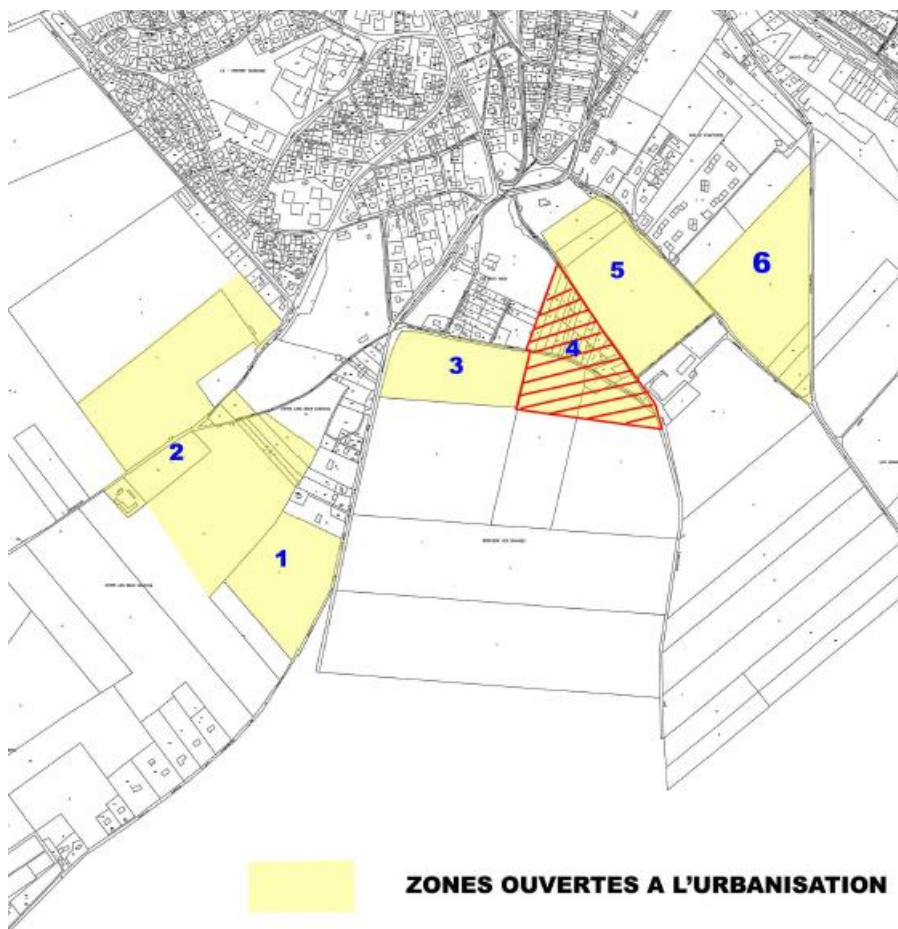
Avril 2026

I. Contexte et projet

La commune du Tréport est une commune littorale située dans le Département de la Seine-Maritime, dans le périmètre de la Communauté de communes des Villes Sœurs. Elle compte en 2026 4469 habitants (dernier recensement INSEE). Avec Eu (76) et Mers-les-Bains (80), elle fait partie du pôle des « trois villes sœurs » qui a donné son nom à l'EPCI, ces trois communes constituant le pôle principal du Schéma de Cohérence Territoriale Bresle Yères approuvé le 18 décembre 2020.

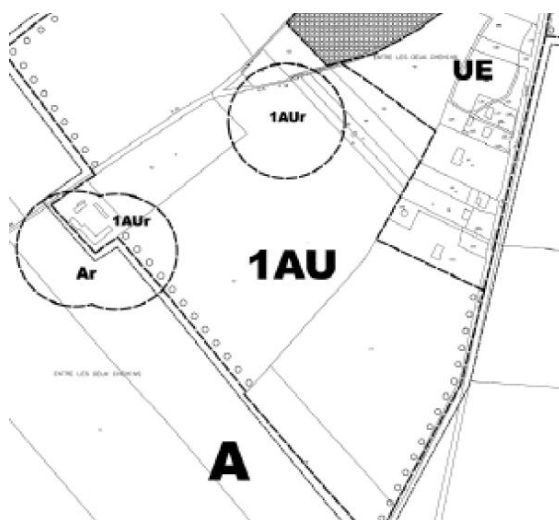
La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 20 décembre 2007. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) y posait comme objectifs la poursuite du développement de la commune en matière d'habitat, d'équipement et tourisme, et la pérennisation de ses activités économiques. Si le PADD mettait déjà en avant en 2007 la volonté de renforcer le bourg et de promouvoir le renouvellement urbain, la création de nouveaux quartiers en périphérie était également un projet fort.

Si le PLU prévoyait alors 35,17 hectares en zone constructible AU, la commune a été finalement peu consommatrice d'espaces agricoles, en urbanisation 6,9 hectares sur ces zones, soit moins de 20%. Un permis d'aménager sur 4,25 hectares a été accordé en 2024 à l'est de la commune, sans avoir fait l'objet pour le moment d'un commencement d'aménagement.



Extrait du rapport de présentation du PLU du Tréport

La partie sud a ainsi été urbanisée par la construction d'une gendarmerie en 2013 (en jaune ci-dessous) bordée par un premier lotissement en 2017 (en orange).



Extrait du PLU du Tréport



Photo aérienne

La parcelle rouge (ZB56 – 4,89 ha) a été ciblée ces dernières années pour accueillir la relocalisation du quartier dit « des Terrasses », qui compte 5 immeubles collectifs en état très dégradé (ci-après nommé projet « Dixon II », le projet Dixon I étant le quartier de la gendarmerie – rue Dixon). La commune et le bailleur social ont pour projet la reconstruction de 102 logements sur le site Dixon sous forme d’habitat collectif et individuel, tandis que le site des Terrasses verra la démolition des bâtiments actuels et une reconstruction d’une quarantaine de logements in situ, accompagnée d’équipements tel qu’un espace social et une salle polyvalente.



Photo aérienne du quartier des Terrasses – Photo des immeubles des Terrasses

En parallèle se déroule le commencement des travaux de l’EPR2 de Penly, à 12 kilomètres à l’est. Ce sont 11 000 salariés qui sont attendus (pic attendu à 2032) et qui doivent trouver où se loger, même temporairement, sur un territoire déjà en tension immobilière. Pour répondre à ce besoin, un projet de Résidence Hotellière à Vocation Sociale (RHVS) a été pensé pour accueillir des salariés de l’EPR2, sur le site Dixon également.

Ces raisons ont mené à la sélection de ce projet dans le cadre du dispositif « Territoire engagée pour le logement » visant l’accélération de la production de logements à horizon 2027, notamment par l’attribution d’une subvention et d’un suivi régulier de l’avancement du projet par la commune, l’intercommunalité compétente en matière d’urbanisme, l’Etat et le porteur de projet.

De façon concomitante, la doctrine a clarifié, depuis l’approbation du PLU en 2007, qu’il n’est pas de son rôle de réglementer les types de matériaux. La collectivité souhaite ainsi profiter de cette modification pour supprimer l’article 11.7.14 de son règlement écrit qui autorise uniquement des menuiseries en aluminium et ou bois, dans un secteur 1AU qui ne présente aucun aspect patrimonial ni directement ni à ses abords. Contrairement au centre-bourg, aucune zone 1AU n’est en effet concernée par un périmètre des abords d’un monument historique.

La commune du Tréport a saisi en ce sens Monsieur Le Président de la Communauté de Communes des Villes Sœurs, compétente en matière de planification urbaine, par courrier du 18 février 2026.

II. Choix de la procédure

En vertu de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le PLU est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Ledit article impose que le PLU est révisé lorsque l'EPCI ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les deux objets de modification ne rentrant pas dans le champ de la révision, la procédure de modification est priorisée.

1) Majoration de la hauteur sur le périmètre dit « Dixon II »

La présente procédure s'inscrit dans le cadre de la modification simplifiée établie à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme dans sa version applicable jusqu'au 26 mai 2026. La modification du PLU peut ainsi être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;**
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

L'article L.151-28 du Code de l'urbanisme dispose que « Le règlement du plan local d'urbanisme (...) peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 : (...)

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (...) bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. »

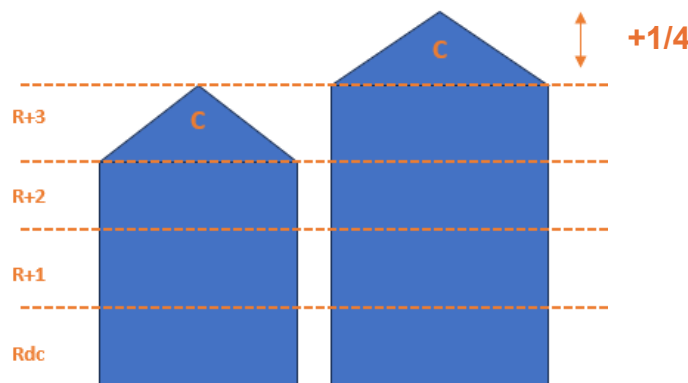
Une telle procédure doit donc répondre aux critères cumulatifs de l'existence d'un programme de réalisation de logements locatifs sociaux et d'une majoration de volume autorisée, dont le taux ne peut pas être supérieur au pourcentage de logements sociaux de l'opération, dans la limite de 50%.

En l'espèce, le projet Dixon II prévoit la réalisation de 102 logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et une RHVS de 193 hébergements, soit un total de 295 logements dont 34% en logements locatifs sociaux.

Afin de densifier au mieux le projet et limiter l'emprise au sol, la collectivité souhaite pour ce secteur

hausser la hauteur maximum actuelle de deux étages sur rez-de-chaussée avec combles (R+2+C) à une possibilité de monter à trois étages sur rez-de-chaussée avec combles (R+3+C). A noter que cette faculté est déjà possible dans cette zone mais uniquement pour le projet de gendarmerie (*article 10.4 : « Les bâtiments liés à l'activité de gendarmerie ne devront pas excéder 3 étages droits sur rez-de-chaussée plus des combles aménageables »*).

Cette majoration étant de 25% par rapport à la règle existante, elle rentre dans la limite posée par l'article L.151-28.



Contrairement à la procédure de modification simplifiée usuelle, l'usage de cette faculté permet de circonscrire la majoration de la hauteur à ce seul projet, sans impacter le reste des zones 1AU.

2) Suppression des règles de matériaux en zone 1AU

La présente procédure s'inscrit dans le cadre de la modification simplifiée établie à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme dans sa version applicable jusqu'au 26 mai 2026. La modification du PLU peut ainsi être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

La modification simplifiée peut ainsi être effectuée lorsqu'elle n'a pas pour effet :

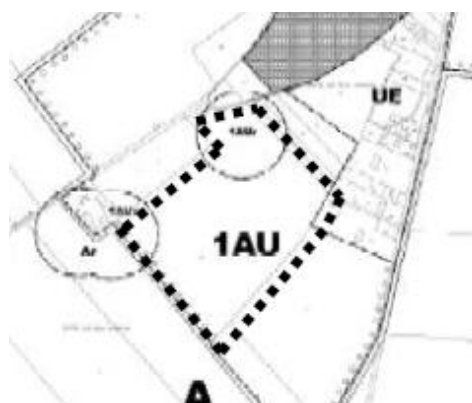
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

En supprimant la règle relative aux matériaux de menuiseries autorisés en zone 1AU, le projet ne rentre pas dans les cas imposant une procédure de modification soumise à enquête publique en vertu de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

III. Pièces modifiées

La modification du Plan Local d'Urbanisme implique :

- Un repère dudit secteur sur le règlement graphique :



■ ■ ■ Secteur bénéficiant d'une majoration du volume constructible en vertu de l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme

- Une inscription de la majoration de la hauteur dans le règlement écrit et la suppression de l'article 11.7.14 relatif aux matériaux des menuiseries :

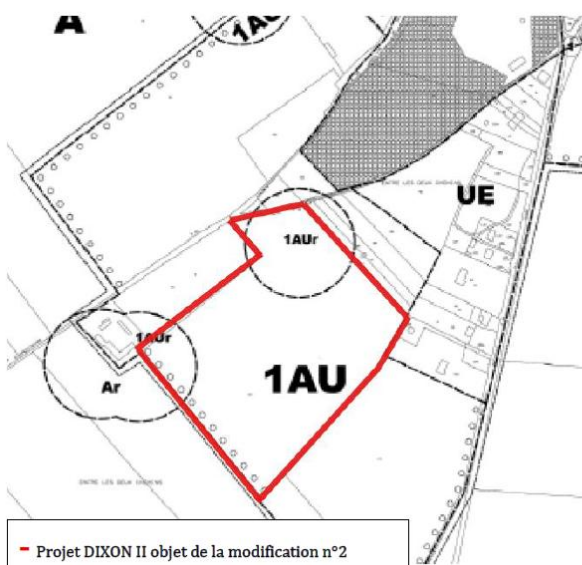
10.5 - Dans le secteur défini au titre L151-28 2° du Code de l'urbanisme à l'intérieur duquel la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol tel que représenté sur le document graphique, la hauteur maximum des constructions peut être majorée de 25% soit trois étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable.

~~11.7.14 - Les menuiseries et volets seront en bois ou aluminium.~~

11.7.15 14- Les coffres de volets roulants seront intégrés dans la construction et non visibles de l'extérieur.

- La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) imposant un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux sur le secteur, afin de sécuriser les fondements de la procédure.

Projet DIXON II



Article L.151-28 du Code de l'urbanisme :

Le règlement du plan local d'urbanisme (...) peut prévoir :
2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (...) bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

Sur le périmètre DIXON II le PLU impose la réalisation de 30% minimum de logements locatifs sociaux.

Les constructions ne doivent pas y excéder trois étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.