



Rapport de présentation

Tome 3 : justifications

Document arrêté par le conseil communautaire le
29 juin 2023

Chargé
d'études



Perspectives
Urbanisme et paysages

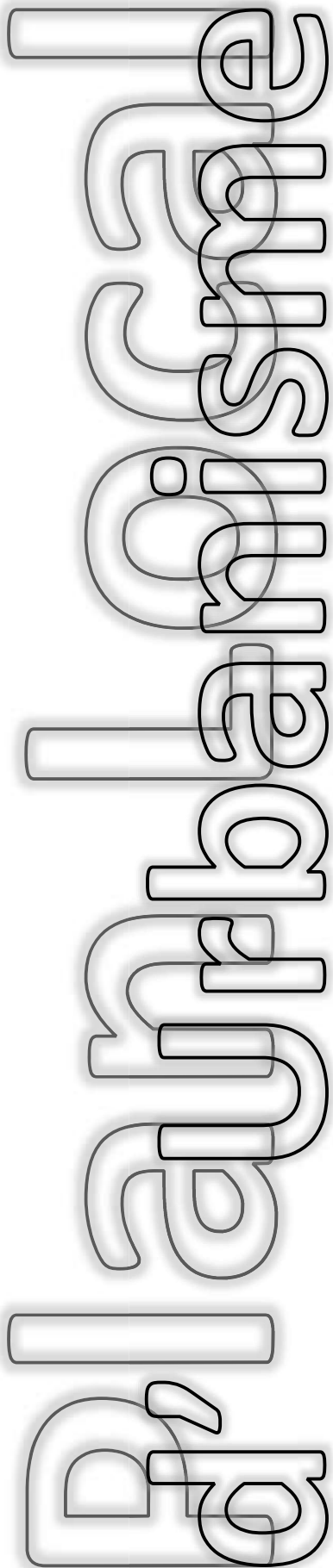


Table des matières

1. Justification du PADD	4
1.1. Du diagnostic au PADD	5
1.2. Axe n°1 du PADD : 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.....	8
1.2.1. Orientation 1 : Conforter la Zone d’Activités des Grands Marais et les entreprises structurantes de la Commune, en lien avec le territoire des Villes Sœurs	8
1.2.2. Orientation 2 : Consolider, diversifier et mettre en cohérence l’offre commerciale et artisanale au sein du centre-ville	9
1.2.3. Orientation 3 : Développer le potentiel touristique du territoire et s’appuyer sur les richesses du cadre littoral et environnemental, confortant Mers-les-Bains comme une station balnéaire qualitative et structurante à l’échelle de la Baie de Somme	11
1.2.4. Orientation 4 : Pérenniser l’activité agricole, anticiper et encourager sa diversification... ..	12
1.3. Axe n°2 du PADD : Promouvoir un développement urbain équilibré entre les fonctions résidentielles et touristiques, consolidant en priorité le tissu urbain et économe en ressources ...	15
1.3.1. Orientation 1 : Accompagner une reprise démographique mesurée et pérenniser une croissance démographique légère	15
1.3.2. Orientation 2 : Adopter une stratégie résidentielle incluant l’ensemble des besoins des ménages et s’équilibrant avec l’accueil touristique.....	26
1.3.3. Orientation 3 : Proposer un modèle de développement à faible impact, consolidant le tissu urbain du centre-ville et préservant les ressources agro-naturelles, forestières et littorales.....	28
1.4. Axe n°3 du PADD : 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	34
1.4.1. Orientation 1 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti du centre-ville, en tirant parti de son identité Belle Epoque.....	34
1.4.2. Orientation 2 : 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	36
1.4.3. Orientation 3 : Assurer la protection du socle environnemental pour maximiser l’intérêt écologique, paysager et fonctionnel de la trame verte et bleue	39
1.4.4. Orientation 4 : Prendre part localement à l’adaptation et à l’atténuation du changement climatique.....	41
1.5. Axe n°4 du PADD : 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 ..	43
1.5.1. Orientation 1 : Pacifier les mobilités au sein de la commune, en s’adaptant aux effets de la saisonnalité et en favorisant les liaisons extra-communales.....	43



1.5.2. Orientation 2 : Proposer des espaces publics sûrs, adaptés à la diversité des usages saisonniers et facteurs d'attractivité pour les habitants et les touristes.....	46
1.5.3. Orientation 3 : Assurer un niveau d'équipements adapté aux différents publics habitant et fréquentant la commune de Mers-les-Bains.....	46
2. Justification des OAP	48
2.1. Du PADD aux OAP.....	49
2.2. OAP sectorielle du secteur de la « Rue de la Falaise ».....	51
2.3. OAP sectorielle du secteur de la « Friche des Grands Marais ».....	53
2.4. OAP thématique et sectorielle « entrée de ville est »	55
2.5. OAP thématique « aménagement du centre-ville ».....	56
2.6. OAP thématique « protection et développement de la trame verte et bleue »	57
2.7. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser	59
3. Justification du règlement	60
3.1. Du PADD au règlement.....	60
3.2. Règlement graphique (plan de zonage)	63
3.2.1. Découpage en zones.....	63
3.2.2. Autres prescriptions graphiques	75
3.3. Règlement écrit	96
3.3.1. Dispositions générales.....	96
3.3.2. Dispositions communes à toutes les zones.....	97
3.3.3. Dispositions applicables aux zones urbaines.....	97
3.3.4. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	104
3.3.5. Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières.....	108

1. Justification du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce centrale du PLU. Il définit, pour les 10 prochaines années, la **stratégie de développement du territoire répondant aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic**. Il propose ainsi une vision à court, moyen et long terme d'évolution du territoire communal en tenant compte des spécificités de la commune et du cadre juridique dans lequel le PLU doit s'inscrire.

Le PADD trouve sa traduction dans les dispositions réglementaires et opérationnelles du PLU aboutissant à un projet global, cohérent et adapté au territoire. D'après l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

[...] le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Lorsque le territoire [...] exposée au recul du trait de côte, les orientations générales [...] prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

L'élaboration du projet de développement communal doit répondre aux principes fondamentaux de l'urbanisme fixés à l'article L101-2 du code garantissant le respect des objectifs de développement durable à savoir :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

L'exposé et la justification des choix retenus pour établir le PADD, objet du présent chapitre, sont découpés dans les pages qui suivent selon la trame du PADD (4 axes principaux, regroupant les 14 orientations et leurs objectifs).

1.1. Du diagnostic au PADD

Le tableau ci-dessous montre à quels enjeux du territoire répondent les différents objectifs du PADD :

4 axes	14 orientations	Lien avec les enjeux du diagnostic
Axe n°1 du PADD : 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	Orientation 1 : Conforter la Zone d'Activités des Grands Marais et les entreprises structurantes de la Commune, en lien avec le territoire des Villes Sœurs	Présence de la zone d'activités des Grands Marais, un des piliers de l'attractivité économique du territoire (Auchan ...). De grandes entreprises pourvoyeuses d'emplois sur le territoire (Verescence, Timac Agro). Mais une diminution du nombre d'emplois sur le territoire.
	Orientation 2 : Consolider, diversifier et mettre en cohérence l'offre commerciale	Une offre de petits commerces de proximité importante dans le

4 axes	14 orientations	Lien avec les enjeux du diagnostic
	et artisanale au sein du centre-ville	centre-ville, nécessaire au maintien de son dynamisme. Des linéaires et des regroupements pas suffisamment marqués (centralité à mieux définir). Des petites activités artisanales ponctuelles orientées vers les besoins de la population locale.
	Orientation 3 : Développer le potentiel touristique du territoire et s'appuyer sur les richesses du cadre littoral et environnemental, confortant Mers-les-Bains comme une station balnéaire qualitative et structurante à l'échelle de la Baie de Somme	Une image balnéaire liée aux villas Belle Époque et aux falaises normando-picardes.
	Orientation 4 : Pérenniser l'activité agricole, anticiper et encourager sa diversification	D'importantes surfaces agricoles sur le territoire, participant à l'ouverture et à la qualité des paysages. Une seule ferme encore en activité, à l'écart de la ville. Un centre équestre imbriqué dans l'urbanisation.
Axe n°2 du PADD : Promouvoir un développement urbain équilibré entre les fonctions résidentielles et touristiques, consolidant en priorité le tissu urbain et économe en ressources	Orientation 1 : Accompagner une reprise démographique mesurée et pérenniser une croissance démographique légère	Un déclin démographique continu depuis les années 1970. Un vieillissement de la population et un recul des familles.
	Orientation 2 : Adopter une stratégie résidentielle incluant l'ensemble des besoins des ménages et s'équilibrant avec l'accueil touristique	Repli des résidences principales en faveur des résidences secondaires. Des politiques locales en faveur de l'habitat : ORT et OPAH.
	Orientation 3 : Proposer un modèle de développement à faible impact, consolidant le tissu urbain du centre-ville et préservant les ressources agromatérielles, forestières et littorales	Un modèle de développement consommateur d'espace sur la dernière décennie.
Axe n°3 du PADD : Préserver et tirer parti des richesses environnementales, littorales, paysagères et architecturales de Mers-les-Bains et offrir un cadre de vie	Orientation 1 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti du centre-ville, en tirant parti de son identité Belle Époque	Un caractère patrimonial fort avec le Site Patrimonial Remarquable (villas Belle Époque) et le projet de PSMV. Présence de bâtiments de belle qualité hors du SPR.

4 axes	14 orientations	Lien avec les enjeux du diagnostic
<p>sûr et sain à ses habitants et visiteurs</p>	<p>Orientation 2 : 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</p>	<p>Un environnement de qualité, formant un écrin autour de la ville. Un risque du recul de trait de côte important, nécessitant l'éloignement de toute nouvelle construction ou urbanisation.</p>
	<p>Orientation 3 : Assurer la protection du socle environnemental pour maximiser l'intérêt écologique, paysager et fonctionnel de la trame verte et bleue</p>	<p>De grands réservoirs de biodiversité existants sur la commune (Natura 2000, zones humides, ZNIEFF I et II). Des parcelles détenues par le Conservatoire du Littoral pour leur richesse biologique. Présence de la forêt de Rompval, participant aux fonctionnalités écologiques du territoire.</p>
	<p>Orientation 4 : Prendre part localement à l'adaptation et à l'atténuation du changement climatique</p>	<p>De nombreux espaces soumis à un fort risque d'inondation (débordement, submersion, remontées de nappes, ruissellement ...). Des parcours de ruissellement forts mais bien identifiés, participant au risque inondation. Un risque du recul de trait de côte important, nécessitant l'éloignement de toute nouvelle construction ou urbanisation. Une faible production d'énergies renouvelables sur la commune.</p>
<p>Axe n°4 du PADD : 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</p>	<p>Orientation 1 : Pacifier les mobilités au sein de la commune, en s'adaptant aux effets de la saisonnalité et en favorisant les liaisons extra-communales</p>	<p>Des nuisances sonores et des risques liés à la présence de la route départementale RD1015.</p>
	<p>Orientation 2 : Proposer des espaces publics sûrs, adaptés à la diversité des usages saisonniers et facteurs d'attractivité pour les habitants et les touristes</p>	<p>Une dépendance à la voiture individuelle. Mais la présence de nombreuses circulations douces.</p>
	<p>Orientation 3 : Assurer un niveau d'équipements adapté aux différents publics habitant et fréquentant la commune de Mers-les-Bains</p>	<p>Nécessité d'adapter les équipements face à l'évolution de la structure de la population (vieillesse). Besoin de renouveler l'attractivité des équipements communaux pour attirer des familles.</p>

1.2. Axe n°1 du PADD : 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

1.2.1. Orientation 1 : Conforter la Zone d'Activités des Grands Marais et les entreprises structurantes de la Commune, en lien avec le territoire des Villes Sœurs

La commune de Mers-les-Bains, étroitement liée dans l'organisation de son tissu économique aux communes voisines du Tréport et de Eu, possède une **économie locale riche** disposant d'atouts forts et à valoriser. La valorisation des zones d'activités, la pérennisation de grandes entreprises industrielles et la tertiarisation de l'économie locale constituent des enjeux forts de redynamisation de l'attractivité économique locale.

Cette orientation est déclinée selon deux objectifs couvrant deux pans majeurs de l'économie des villes sœurs : le pôle industriel et logistique Mers / Tréport et la zone d'activités des Grands Marais (prolongée sur Eu par la zone des Prés Salés).

Le PLU de Mers-les-Bains ne prévoit **pas d'extension de ces zones d'activités, ni de création de nouvelle zone d'activités industrielles ou commerciales**. Il organise **l'évolution et le renouvellement des activités présentes** au sein du pôle industriel et logistique (autour de Verescence) et de la zone d'activités des Grands Marais (Auchan, etc.).

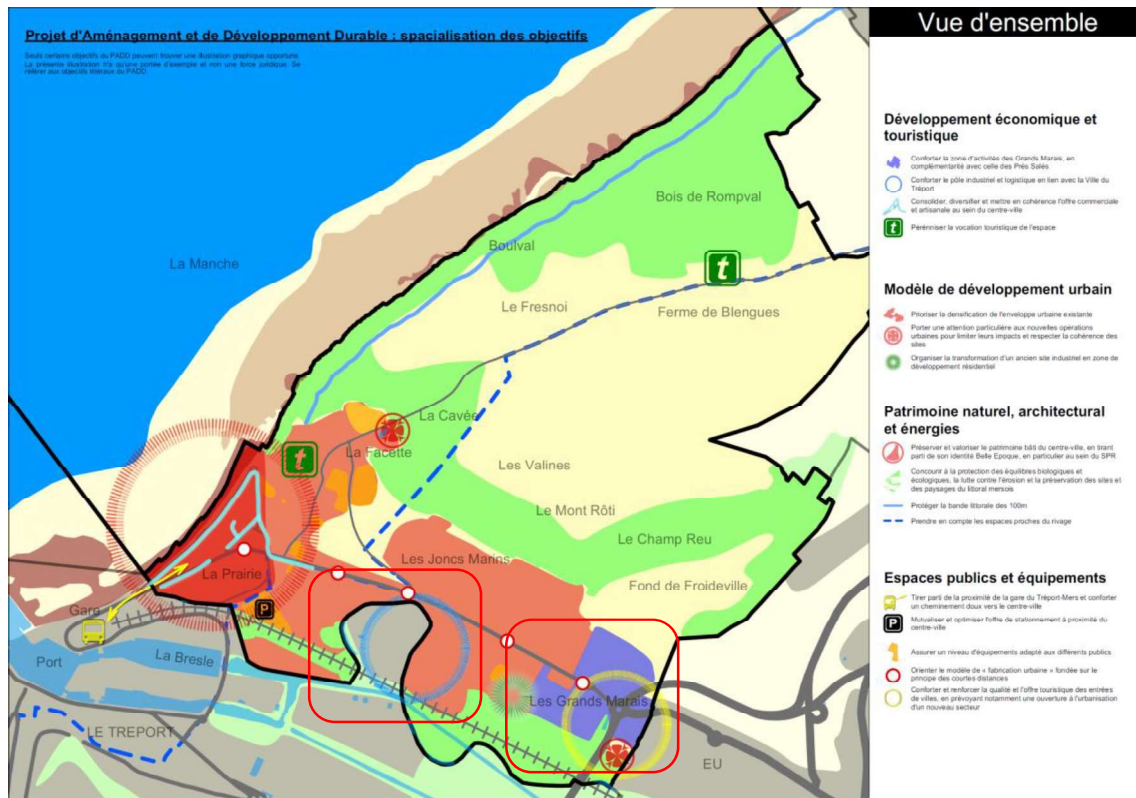
L'objectif affiché par le PLU est de **conforter le caractère structurant de ces implantations à l'échelle des villes sœurs**, en marquant leur orientation vers les activités industrielles et logistiques (d'une manière générale, les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat) et les grandes implantations commerciales (pas de petites surfaces de proximité, qui risqueraient de faire concurrence au centre-ville).

Ces deux objectifs traduisent également la volonté communale d'œuvrer pour **l'économie de la ressource foncière**, en travaillant au renouvellement de ces zones d'activités plutôt qu'en les étendant (réinvestissement de friches, remobilisation de bâtiments vacants, mutations dans les locaux existants).

Pour assurer une évolution réussie de ces espaces sur la durée, le territoire devra bien sûr travailler à leur **amélioration continue** par des politiques de développement et d'aménagement ciblées (ciblant les besoins des entreprises en matière d'espaces, d'équipements ou encore de services) et de mise en valeur paysagère (traitement paysager des franges, soin aux nouvelles architectures).

C'est à cette condition que la commune de Mers-les-Bains et la communauté de communes des Villes Sœurs pourront **maintenir un tissu économique fort et bénéfique à la vie quotidienne des habitants** (emplois pour les uns, accès à un pôle de services et de commerces pour les autres). Il s'agit d'un enjeu

d'autant plus prégnant que la commune a connu une baisse du nombre d'emplois au cours de la dernière décennie (2 075 emplois en 2019).



L'orientation n°1 sur le plan du PADD

1.2.2. Orientation 2 : Consolider, diversifier et mettre en cohérence l'offre commerciale et artisanale au sein du centre-ville

Le centre-ville de Mers-les-Bains comporte de **nombreuses activités commerciales, artisanales et de services** répondant aux besoins des habitants à l'année et participant à l'attractivité touristique de la commune. Afin de se positionner en complémentarité avec les zones d'activités d'entrée de ville, le tissu économique du centre-ville est amené à se structurer, se spécialiser et de diversifier, ambitionnant d'offrir un niveau de services et une cohérence thématiques adaptés aux besoins des habitants et des touristes.

Cette deuxième orientation est déclinée selon 2 objectifs :

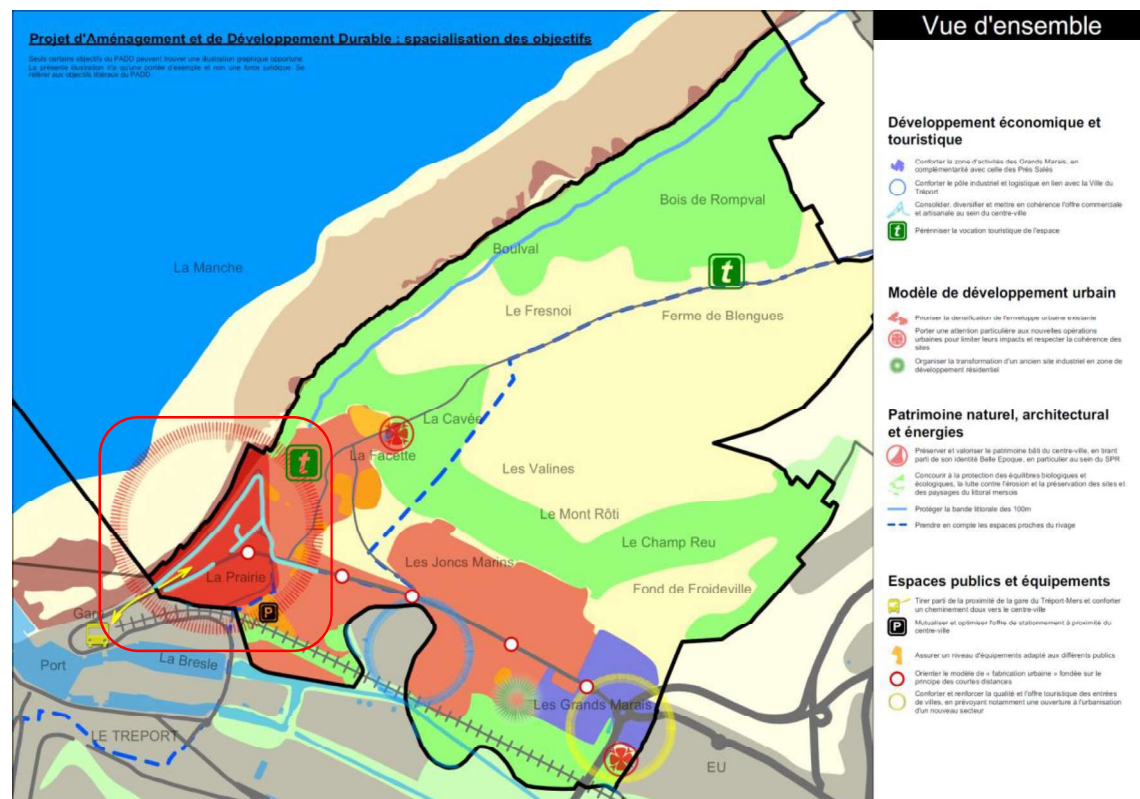
- Accompagner l'essor d'une économie de services spécialisée et de proximité pour répondre aux besoins des habitants, des touristes et des entrepreneurs ;
- Développer l'ancrage et la visibilité des enseignes commerciales et artisanales du centre-ville.

Il s'agit ici d'affirmer l'**importance d'un centre-ville économique vigoureux** pour la ville de Mers-les-Bains, à la fois porteur d'emplois pour les habitants et riche d'une offre commerciale et servicielle adaptée aux attentes des habitants et des visiteurs.

Pour cela, le PLU encourage l'évolution et le renouvellement des activités existantes, répondant aux besoins de la population et complémentaires avec l'offre commerciale et artisanale mersoise (zone d'activités des Grands Marais) et celle des villes limitrophes. Plus précisément, le PLU vise à consolider, diversifier et mettre en cohérence l'offre commerciale et artisanale au sein du centre-ville, en repérant les linéaires commerciaux stratégiques.

Ici aussi, l'évolution réussie de ces espaces de proximité nécessite leur **amélioration continue** par des politiques de développement et d'aménagement ciblées (besoins de la population en matière de diversité commerciale, de services ou d'équipements), en capitalisant sur l'image patrimoniale du centre-ville. La mise en place d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et le travail sur une Opération de Revitalisation de Territoire conjointe avec Le Tréport et Eu participent à ces démarches.

C'est de cette manière que la commune de Mers-les-Bains et la communauté de communes des Villes Sœurs entendent **maintenir la vitalité du centre-ville**. Il s'agit d'un enjeu majeur pour l'attractivité du territoire intercommunal, avec un centre-ville jouant le double rôle de vitrine et de locomotive.



L'orientation n°2 sur le plan du PADD

En ce qui concerne la réorganisation des poches de stationnement, signalons le récent aménagement du parking « Lagaliote », qui a considérablement accru la capacité de stationnement en centre-ville.

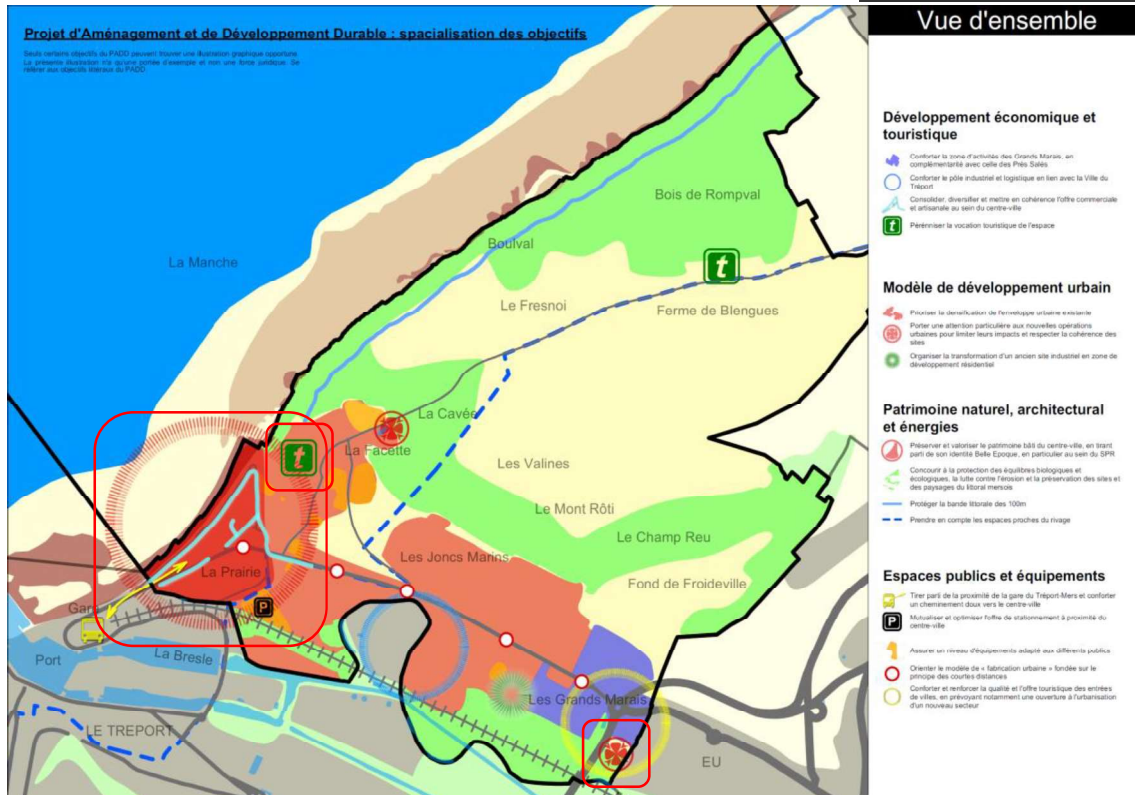
1.2.3. Orientation 3 : Développer le potentiel touristique du territoire et s'appuyer sur les richesses du cadre littoral et environnemental, confortant Mers-les-Bains comme une station balnéaire qualitative et structurante à l'échelle de la Baie de Somme

Le développement touristique du territoire se présente comme une opportunité importante de renforcement de l'attractivité locale, notamment en présence de paysages naturels riches, de réservoirs de biodiversité importants, de sites touristiques et d'un réseau de chemins de randonnée relativement développé. La réouverture de la gare du Tréport constitue pour le territoire un facteur d'attractivité significatif.

Le PADD souhaite donc permettre le déploiement d'une véritable **offre touristique lisible et complémentaire** à celles des territoires voisins, notamment des villes d'Eu et du Tréport, en s'appuyant sur les attraits littoraux, paysagers, environnementaux et patrimoniaux existants du territoire.

Le 1^{er} objectif « Développer et diversifier l'offre d'activités et d'hébergement touristique » liste des actions concrètes, quand le 2^{ème} objectif est davantage fondé sur les questions de gouvernance et de politiques d'animation, de reconnaissance et de mise en valeur des richesses du territoire :

- **Ouverture de circuits de randonnées** : parmi les projets envisagés dans les années à venir, citons le doublement de l'avenue Pierre et Marie Curie (en cours de réalisation), le prolongement de l'EuroVélo 4 jusqu'en centre-ville (le tronçon récemment aménagé s'arrête en haut du coteau, avant la cavée), la liaison des Grands Marais avec le chemin entre Verre et Mer (Le Tréport jusqu'à Incheville) ou encore le chemin piéton entre l'école primaire et le collège.
- **Valoriser le patrimoine bâti et naturel** : le PLU repère et protège le patrimoine naturel et bâti qui fait le charme de Mers-les-Bains (action complémentaire au projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur mis en place dans le Site Patrimonial Remarquable et à son périmètre délimité des abords).
- **Développer l'offre d'hébergement touristique** : plusieurs réponses sont envisagées dans le PLU, tant d'un point de vue global avec la valorisation du parc de logements meublés de style Belle Epoque, qu'au travers de réponses plus ciblées, telles que la requalification du camping de la Falaise, la réhabilitation de l'ancienne colonie (en haut de la rue de la Falaise) ou de la construction d'un nouvel hôtel près du casino.



L'orientation n°3 sur le plan du PADD

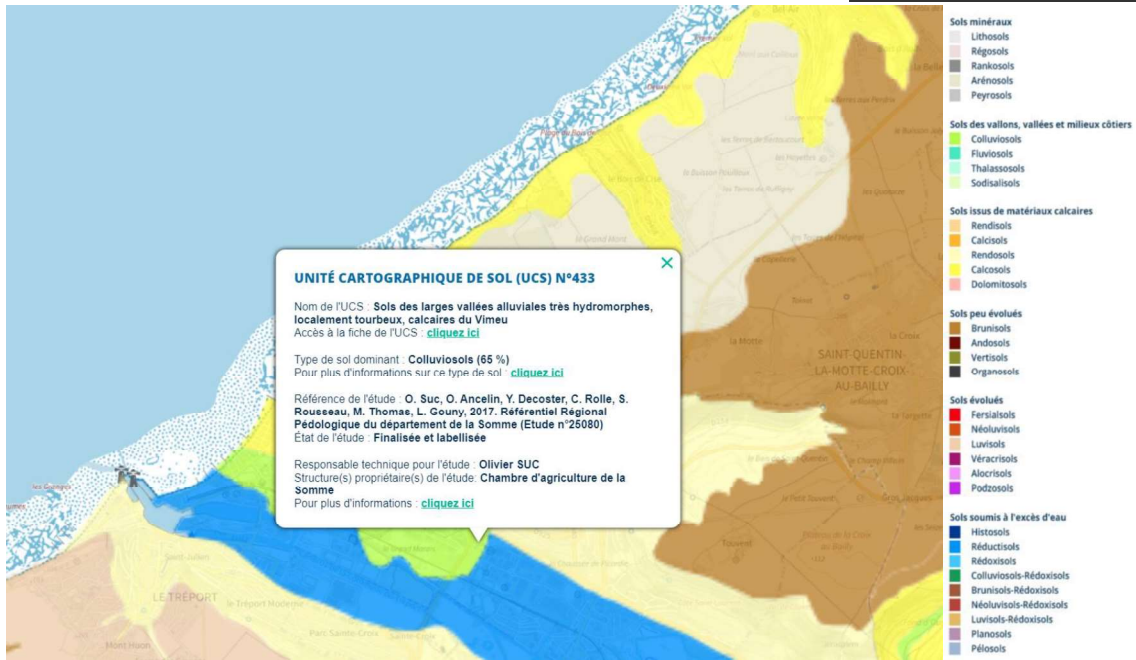
1.2.4. Orientation 4 : Pérenniser l'activité agricole, anticiper et encourager sa diversification

Le caractère rural marqué du territoire est à l'origine d'une activité agricole structurante dans le paysage naturel de Mers-les-Bains. La pérennisation de l'exploitation agricole soulève des enjeux de maintien des paysages locaux, mais également de préservation des emplois agricoles en constante diminution.

- Offrir les conditions de maintien et de développement des activités agricoles et d'élevage et améliorer la cohabitation entre habitants et monde agricole ;
- Soutenir les agriculteurs dans leur projet de diversification d'activité pour valoriser le terroir.

Le PLU porte l'ambition d'une **réduction drastique de la consommation foncière** par rapport aux tendances passées, en privilégiant la densification des dents creuses et le renouvellement urbain. Cette réduction sera bénéfique à l'activité agricole, avec le maintien de terres agricoles.

Le PLU de Mers-les-Bains ne prévoit qu'une **seule petite extension urbaine**, pour la construction d'un **hôtel** près du casino. Le projet est prévu à distance de toute activité agricole, sur des Colluviosols de la vallée présentant un potentiel agronomique moins intéressant que les arénosols et les brunisols limoneux rencontrés sur les plateaux. Le terrain où est prévu le nouvel hôtel ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune déclaration d'exploitation agricole.



Carte des sols (source IGN / Chambre d'agriculture de la Somme)

La ferme de Blengues est implantée sur le plateau, à l'écart de l'urbanisation mersoise. Elle jouxte le camping municipal « Le Rompval », dont le PLU ne prévoit aucune extension. Le PLU participe ainsi à maintenir un environnement favorable au maintien de l'exploitation agricole.



Ferme de Blengues

Même s'il ne s'agit pas à proprement parler d'une activité agricole (au sens de la production agronomique), Mers-les-Bains possède un **centre équestre** que le PLU protège, car il assure le lien entre le monde rural et l'économie touristique du territoire.

Cela signifie notamment que les terrains attenants au centre équestre (aux abords de la rue Charles de Gaulle) doivent conserver leur vocation agricole, puisque leur urbanisation serait incompatible avec la poursuite de l'activité du centre équestre (les chevaux devant pâturer à proximité des installations).



Le centre équestre (rue André Dumont) et les terrains attenants

1.3. Axe n°2 du PADD : Promouvoir un développement urbain équilibré entre les fonctions résidentielles et touristiques, consolidant en priorité le tissu urbain et économe en ressources

1.3.1. Orientation 1 : Accompagner une reprise démographique mesurée et pérenniser une croissance démographique légère

La commune compte aujourd’hui environ 2 655 habitants, en diminution continue depuis une quarantaine d’années. Au cours des années passées, Mers-les-Bains a connu une progression régulière de son parc de logements, ce qui a permis d’amortir l’évolution de la part des résidences secondaires. La dernière période a été marquée par une stagnation résidentielle, associée à une forte secondarisation (48,3% de résidences secondaires).

Grâce au PLU, les élus souhaitent **relancer la dynamique démographique** et **renforcer le parc de résidences principales**. Ce choix politique doit néanmoins s’inscrire dans des logiques de **préservation du cadre de vie**, de valorisation de l’identité rurale, et conservation des paysages littoraux et bucoliques du territoire.

Le PADD repose sur un projet démographique équilibré et cohérent avec les capacités d’accueil de la commune et les spécificités de Mers-les-Bains en termes d’accueil touristique. Il vise à amorcer une reprise démographique, avec un **rythme de croissance suffisant pour pérenniser les équipements et services existants** et accueillir une population à l’année dans le centre-ville, en permettant l’accueil de nouveaux habitants, dans une fourchette de 30 à 50 personnes supplémentaires à l’horizon 2033, soit un **rythme de croissance annuel moyen de l’ordre de 0,10% à 0,15% durant la période 2019-2033**.

Cette action du PADD conditionne une grande partie du projet de PLU, car elle dimensionne le **nombre de logements à produire sur le territoire**. En outre, cette ambition démographique communale doit être **cohérente avec le SCOT du Pays de Bresle Yères**, qui souhaite conforter en priorité son pôle principal, formé des trois villes sœurs de Mers-les-Bains, Eu et Le Tréport.

Les objectifs démographiques et de production de logements ont été établis au terme de l’étude de plusieurs scénarii, présentés ci-dessous. Ces scénarii prennent en compte les caractéristiques spécifiques de Mers-les-Bains (notamment la forte attractivité de la commune aux résidences secondaires).

1.3.1.1. Hypothèses de calcul pour les projections démographiques

1.3.1.1.1. Les proportions de résidences principales, résidences secondaires et logements vacants

L'estimation des proportions entre résidences principales, résidences secondaires et logements vacants en 2033, si difficile soit-elle, est indispensable pour les calculs démographiques prospectifs. Il s'agit de répondre à la question : « comment le parc de logements et la production prévue par le PLU seront ventilés dans 10 ans ? ».

Résidences secondaires

Les statistiques de l'INSEE témoignent de la **forte pression exercée par les résidences secondaires** sur les logements mersois. Ces 11 dernières années, leur part a bondi de plus de 14 points pour atteindre 48,3%.

En 2019, date à laquelle s'arrêtent les chiffres de l'INSEE, près d'un logement sur deux était une résidence secondaire. Or depuis cette date, les élus ont observé un nouveau cycle de « secondarisation » du parc de logements sous l'effet de la crise du Coronavirus et des confinements successifs de la population française. Ces deux dernières années, de nombreuses résidences principales ont été transformées en logements secondaires ou en locations touristiques.

Sans données précises, il est difficile d'évaluer les proportions actuelles entre résidences principales, résidences secondaires et logements vacants, mais on peut raisonnablement supposer que les résidences secondaires ont dépassé la barre des 50%.

On fera l'hypothèse suivante pour la mise au point des scénarii démographiques : **en 2033, le taux de résidences secondaires sera stabilisé à 50%**.

Logements vacants

De manière assez logique, le **taux de logements vacants est très faible** à Mers-les-Bains (4%), en raison de la forte attractivité de la commune et de la pression foncière en résultant.

Pour rappel, la vacance des logements est généralement décomposée en :

- Vacance conjoncturelle (ou frictionnelle ou de rotation) : il s'agit d'une situation de vacance provisoire et de courte durée : le logement est inoccupé pendant quelques jours ou quelques semaines en attendant un nouveau locataire ou un acheteur. Cette vacance incompressible est nécessaire pour assurer l'entretien du parc et participe à la fluidité des parcours résidentiels. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement ;
- Vacance structurelle : le logement reste vide pendant plus d'une année, soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus en adéquation à la demande qui s'exerce sur le marché du logement pour une raison ou une autre (obsolescence, blocage juridique, etc.). C'est sur cette 2^{ème} composante que les collectivités connaissant des problèmes de vacance doivent mener des actions de résorption.

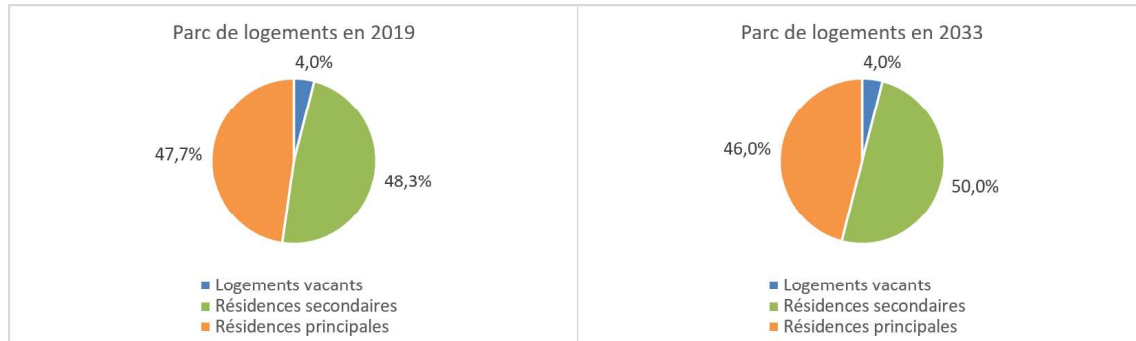
Il est communément admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7%, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

La faible vacance des logements à Mers-les-Bains témoigne de la forte tension sur le marché immobilier, où les biens ne restent pas longtemps en vente / en location.

Compte tenu des spécificités du marché immobilier mersoïse (forte pression touristique), nous faisons l'hypothèse du maintien d'un faible taux de vacance (4%) en 2033.

Résidences principales

L'évolution du taux de résidences principales découle des ratios précédents. On suppose qu'il passera de 47,7% en 2019 à 46,0% en 2033.



Hypothèse d'évolution des proportions de résidences principales, résidences secondaires et logements vacants

1.3.1.1.2. Le desserrement des ménages

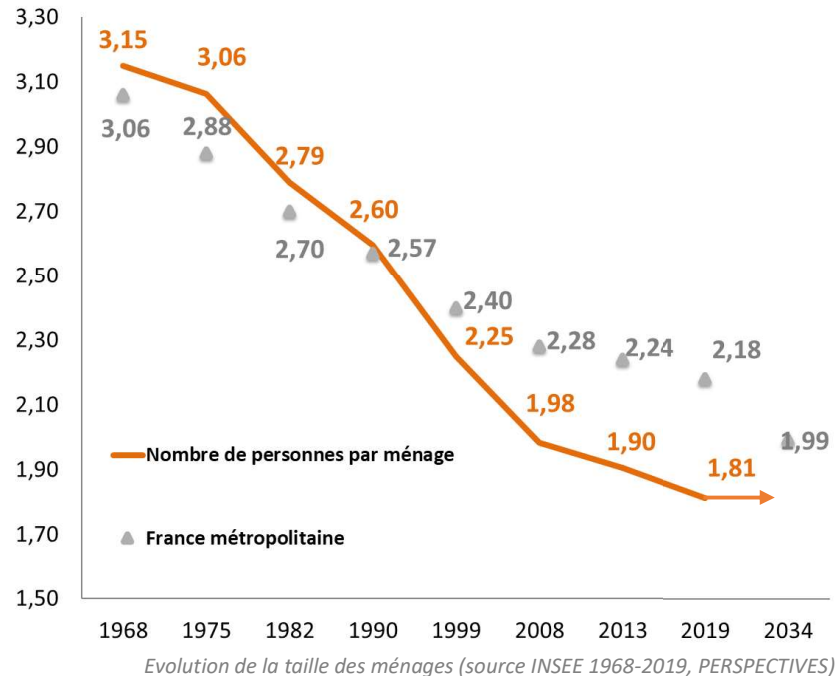
Depuis une cinquantaine d'années en France, on observe un puissant phénomène démographique appelé le desserrement des ménages. Il s'agit de la **diminution continue de la taille moyenne des ménages** (liée au vieillissement de la population, aux décohabitations, à l'augmentation du nombre de familles monoparentales ...), qui entraîne une perte de capacité dans le parc des logements existants. Selon l'INSEE, le phénomène du desserrement pourrait se poursuivre en France dans les années à venir, avec un rythme de -0,6%/an (moyenne française).

Si Mers-les-Bains n'a pas échappé à ce phénomène, en voyant la taille de ses ménages chuter de 3,15 personnes à 1,81 entre 1968 et 2019, il n'est pas certain qu'une nouvelle baisse intervienne dans les 10 prochaines années.

Au contraire, les tendances actuelles permettent plutôt d'imaginer un **retour de familles**, dans des opérations ciblées telles que le lotissement « La Gloriette » ou dans le cadre d'implantation de ménages originaires de grandes villes, cherchant à Mers-les-Bains un cadre de vie plus agréable.

Ces migrations résidentielles post-COVID sont difficiles à évaluer à ce stade ; elles ne semblent pas avoir bénéficié aux communes rurales, mais plutôt aux petites et moyennes villes, ainsi qu'aux communes littorales.

Mers-les-Bains, jouissant de son attractivité de petite ville au centre-ville commercial dynamique et de sa forte aménité littorale, ces migrations pourraient contrebalancer la tendance nationale à la diminution de la taille des ménages. C'est l'hypothèse qui sera faite dans le PLU, tablant sur une **stabilisation du nombre de personnes par ménages à 1,81 en 2033**.



1.3.1.1.3. Le renouvellement du parc

Il est courant de prendre en compte le besoin en **renouvellement naturel du parc de logements** dans les calculs de projections population / logements. Il s'agit d'anticiper les désaffectations et démolitions de logements qui s'opèrent à travers les sinistres (incendies, effondrements ...) ainsi que les opérations d'aménagement, de renouvellement urbain et de reconstitution de l'offre de logements vétustes sortis du parc.

Ce besoin est couramment estimé à 0,10%/an du parc des résidences principales, ce qui représente **43 logements entre 2019 et 2033**.

1.3.1.1.4. Prise en compte des logements déjà produits entre 2019 et 2023

Il y a eu **25 logements construits sur Mers-les-Bains depuis le recensement de 2019** par l'INSEE. Ces logements seront pris en compte afin de faire le lien entre le scénario démographique retenu et le besoin en logements.

1.3.1.2. Scénarii démographiques non retenus

Plusieurs scénarii de croissance ont été envisagés puis écartés :

Scénario	Année	Population	Variation annuelle population	Total logements	Dont RP	Dont RS	Dont LV	Besoin en logements	Nombre de personnes / ménage
	1975	4628	-	2636	1511	929	196	-	3,06
	1982	3945	-2,26%/an	2289	1415	709	165	-347	2,79
	1990	3540	-1,34%/an	2535	1364	1009	162	246	2,60
	1999	3394	-0,47%/an	2778	1509	1110	159	243	2,25
	2008	3289	-0,35%/an	3057	1657	1057	343	279	1,98
	2019	2655	-1,93%/an	3069	1465	1481	123	12	1,81

Scénario	Année	Population	Variation annuelle population	Total logements	Dont RP	Dont RS	Dont LV	Besoin en logements	Nombre de personnes / ménage
Scénario 1 : Fil de l'eau (décroissance - 1,93%/an)	2033	2022	-1,93%/an	2425	1116	1213	97	-644	1,81
Scénario 2 : Sans constructions	2033	2543	-0,31%/an	3051	1403	1526	122	0	1,81
Scénario 3 : Point mort démographique	2033	2655	0%/an	3185	1465	1593	128	134	1,81
Scénario 4 : Croissance +0,5%	2033	2847	0,50%/an	3416	1571	1708	137	365	1,81

Scénarii non retenus : Les données connues figurent en noir, les hypothèses en vert et les données calculées en orange

Le **scénario n°1 poursuit la forte décroissance** mesurée au cours de la décennie passée. La commune perdrait 633 habitants (-1,93%/an), pour chuter à 2 022 habitants en 2033. Un tel scénario aurait des conséquences néfastes sur les équilibres communaux : perte d'attractivité territoriale, dégradation de la vitalité commerciale et chute des capacités de financement communales. Un tel scénario pourrait se produire à Mers-les-Bains dans le cadre d'une bascule vers un rôle exclusivement touristique, au détriment des populations vivant à l'année à la commune.

Le **scénario n°2 (sans construction)** analyse les conséquences démographiques d'une absence de construction nouvelle (en comptant tout de même les 25 logements déjà réalisés entre 2019 et 2023). Sous l'effet des évolutions des proportions entre résidences principales, résidences secondaires et logements vacants en 2033, ainsi que du renouvellement du parc, le parc de logements se contracterait, entraînant une perte de 112 habitants (-0,31%). Un tel scénario aurait les mêmes effets délétères que le scénario précédent, quoique nettement plus faibles en intensité.

Le **scénario n°3 illustre le point mort démographique**, c'est-à-dire le nombre de logements à construire d'ici 2033 pour maintenir la population à 2 655 habitants (variation du nombre de résidences secondaires à 50%, renouvellement du parc estimé à 43 logements et prise en compte des 25 logements déjà réalisés, mais sans compensation du desserrement que l'on a supposé nul). 134 logements (RP+RS+LV) seraient nécessaires pour stabiliser la démographie. Après des décennies de pertes démographiques, ce scénario présente un faible intérêt, alors que la commune devrait plutôt reprendre une place plus importante dans la structuration du territoire.

Le scénario n°4 tire les conséquences d'une **croissance plus dynamique** (0,50%/an, à comparer avec la moyenne nationale de +0,4%/an). Ce sont, dans une telle hypothèse, 365 logements supplémentaires qu'il faudrait créer pour accueillir 192 nouveaux habitants. Si une telle croissance permettrait de revenir à un niveau de population plus en phase avec l'importance de la ville de Mers-les-Bains dans le territoire, le niveau de construction requis serait difficilement supportable pour le territoire. Il serait nécessaire de prévoir des extensions urbaines importantes et/ou une surdensification des zones existantes (déjà associées à une forte densité à Mers-les-Bains).

1.3.1.3. Scénario démographique retenu

La commune envisage un **scénario démographique conjuguant une croissance de la population avec un besoin raisonnable en logements**, adapté aux capacités du territoire. Une légère croissance de +0,15%/an est une bonne réponse face au recul régulier observé depuis quelques années. Elle permet d'inverser les tendances récentes et de regagner 56 habitants.

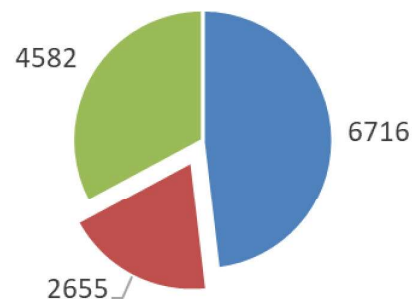
Ce scénario génère un **besoin de 202 logements**, toutes catégories confondues (résidences principales, résidences secondaires et logements vacants). L'importance de ce besoin en logements s'explique par :

- La réponse aux évolutions des répartitions entre résidences principales, résidences secondaires et logements vacants ;
- Le besoin en renouvellement du parc (43 logements) ;
- La faiblesse de la construction entre 2019 et 2023, qui n'a apporté que 25 logements (moyenne de 5 logements par an).

Scénario	Année	Population	Variation annuelle population	Total logements	Dont RP	Dont RS	Dont LV	Logements construits	Nombre de personnes / ménage
	1975	4628	-	2636	1511	929	196	-	3,06
	1982	3945	-2,26%/an	2289	1415	709	165	-347	2,79
	1990	3540	-1,34%/an	2535	1364	1009	162	246	2,60
	1999	3394	-0,47%/an	2778	1509	1110	159	243	2,25
	2008	3289	-0,35%/an	3057	1657	1057	343	279	1,98
	2019	2655	-1,93%/an	3069	1465	1481	123	12	1,81
Scénario n°5 retenu : Croissance +0,15%	2033	2711	0,15%/an	3253	1496	1626	130	202	1,81

Scénario retenu : Les données connues figurent en noir, les hypothèses en vert et les données calculées en orange

Il est nécessaire à ce stade d'apprécier ces projections à l'aune de la compatibilité avec le **SCOT du Pays de Bresle Yères**. En effet, le SCOT prévoit une production de logements à hauteur de 61 unités par an pour le pôle Mers-les-Bains, Eu et Le Tréport, soit 854 logements sur la période 2019-2033.



■ Eu ■ Mers-les-Bains ■ Le Tréport

Population du pôle principal Eu / Mers-les-Bains / Le Tréport en 2019 (source INSEE)

La production de 202 logements (résidences principales, résidences secondaires et logements vacants) sur Mers-les-Bains est cohérente avec l'objectif supra-communal (cela représente environ un quart de la production du pôle principal). En effet, il convient de les comparer dans le cadre d'une vision globale intégrant le poids démographique actuel et passé des communes (la population mersoise ayant beaucoup baissé ces dernières années), de leur population touristique (forte majoration de la population mersoise en été), de l'importance de leur bassin d'emplois ou de leur vitalité commerciale.

La croissance prévue par le PLU va permettre un renouvellement de la population mersoise, avec l'arrivée de ménages dans les nouveaux logements ou à l'occasion des mutations dans le parc de logements existants (changement de propriétaires ou de locataires).

Le **besoin en logements peut être entièrement satisfait par les mécanismes de densification des zones urbaines existantes** (dents-creuses, grands terrains divisibles, friches), sans pression sur l'environnement (pas de consommation d'espace naturel et agricole, paysages, continuités écologiques pour l'accueil de logements – hormis les derniers lots du lotissement « Les Facettes »).

1.3.1.4. Évaluation des conséquences potentielles des scénarii démographiques

Fortement impactée par le choix d'une ambition démographique, la construction du projet politique nécessite de trouver le juste équilibre entre attractivité et durabilité, c'est-à-dire la **capacité du territoire à accueillir une croissance** sans pour autant lui faire défaut.

L'exposé ci-dessous relate l'analyse des **répercussions potentielles** des différentes ambitions démographiques sur les champs suivants : consommation foncière, déplacements, consommation en eau potable, émission de GES, besoins énergétiques, production et gestion des déchets.

Cette étape stratégique a permis de **juger de l'opportunité des différents scénarii avant de retenir le scénario n°5**. En effet, les élus de la commune s'accordent sur le fait que si l'accueil de population est un moteur d'attractivité et de dynamisme sur un territoire, ce dernier ne peut décemment pas être envisagé au détriment de la qualité du cadre de vie des habitants, elle-même vecteur de développement touristique.

1.3.1.4.1. Évaluation des conséquences potentielles des scénarii sur la consommation foncière

L'étude de densification réalisée dans le diagnostic a identifié un important potentiel de production de logements en renouvellement urbain, avec une estimation de **138 logements sur une surface cumulée de 4,99 hectares** de dents creuses, grands terrains divisibles et friches (y compris la friche industrielle des Grands Marais, classée AUh).

Conscients des enjeux qui gravitent autour de la préservation du foncier et de la réduction des impacts liés au développement d'un territoire (artificialisation des sols, mise à mal de la dynamique urbaine, étirement des réseaux existants, etc.), les élus ont fait le choix de prioriser le développement par optimisation des tissus.

La légère croissance démographique permise par le scénario n°5 (scénario retenu) ne nécessitant aucune extension foncière est jugée suffisante pour répondre au besoin de renouvellement démographique.

A contrario, le scénario de plus forte construction (scénario 4) implique obligatoirement une consommation foncière en extension pour assurer la production de logements (environ 4,5 hectares en se basant sur une densité moyenne de 30 logements par hectare). Le scénario 4 est donc beaucoup plus impactant

1.3.1.4.2. Évaluation des conséquences potentielles des scénarii sur le parc automobile

L'augmentation ou la diminution de la population prévue par les différents scénarii aura un impact sur l'ensemble des pratiques de mobilité quotidienne, et plus particulièrement sur l'évolution du parc automobile en raison de la fréquence de son utilisation.

Ainsi, en admettant que le taux d'équipement automobile des ménages actuel reste stable (55 % des ménages disposent d'une voiture, et 19% disposent d'au moins deux véhicules) et en prenant en compte l'évolution du nombre de ménages pour chacun des scénarii, les estimations suivantes peuvent être considérées :

Scénario	Année	Nombre approximatif de voitures	Evolution
	2019	1 374	-
Scénario 1 : Fil de l'eau (décroissance -1,93%/an)	2033	1 047	-327 ↘↘
Scénario 2 : Sans constructions	2033	1 316	-58 ↘
Scénario 3 : Point mort démographique	2033	1 374	0 →
Scénario 4 : Croissance +0,5%	2033	1 474	+100 ↗↗
Scénario n°5 retenu : Croissance +0,15%	2033	1 403	+29 ↗

L'augmentation du nombre de véhicules induit par chaque scénario aura des impacts directs et indirects sur l'environnement et la qualité de vie des habitants, notamment en matière :

- D'émission de gaz à effet de serre ;
- De nuisances sonores ;
- D'importance du trafic routier ;
- De problématiques de stationnement ;
- De sécurisation/ usages des routes partagées.

Ces impacts négatifs ont été largement partagés sur le territoire, territoire qui présente déjà de fortes problématiques de stationnement, de conflits d'usages et de sécurisation de son réseau de voiries, notamment en haute saison touristique (entre mai et octobre), bien que la situation ait été nettement améliorée à la faveur de l'aménagement du parking « Lagaliote » et de la requalification de la RD1025.

La construction du PADD a ainsi permis d'élaborer des orientations politiques visant à poursuivre la réduction de ces espaces négatifs, tels que le développement des pratiques de mobilités douces et de mobilité partagée, ou encore d'amélioration de la fonctionnalité et de l'accessibilité des centralités urbaines.

1.3.1.4.3. Évaluation des conséquences potentielles des scénarii sur la qualité de l'air

Premier poste d'émission de gaz à effet de serre (GES) sur le territoire, les impacts atmosphériques liés aux déplacements routiers constituent un enjeu majeur tant la population reste fortement dépendante à ce mode de déplacement.

Ne disposant pas, à l'échelle du PLU, de références quantitatives sur les autres postes de pollution (résidentiel, agriculture, économie), l'évaluation des émissions de CO₂ induites par les différents scénarii envisagés repose donc uniquement sur celles occasionnées par les déplacements.

Ainsi, en considérant les hypothèses suivantes à l'horizon 2033 :

- Une baisse progressive du parc automobile diesel au profit des véhicules à essence et surtout électriques, conséquence directe des politiques nationales actuelles (de 58% en 2020 à 50% en 2030) ;
- Un kilométrage annuel moyen de l'ordre de 15 910 km pour les véhicules diesel et 8 935 pour les véhicules essence ;
- Une baisse des émissions moyennes de 111 g CO₂/km en 2019 à 70 g CO₂/km en 2030, conformément à l'objectif de réduction de -37,5% fixée par le gouvernement.

Ainsi, les estimations projetées pour chacun des scénarii envisagent une atténuation mesurée des émissions de gaz à effet de serre, expliquée notamment par l'engagement national visant à inciter au renouvellement du parc automobile, au développement d'une mobilité plus vertueuse mais pas uniquement.

En effet, les politiques départementales de développement des transports en commun et des bornes électriques, d'incitation aux pratiques de mobilité douce et d'autopartage, ou encore locales de densification des tissus urbains vont dans le sens de ces constats et confortent ces tendances.

Scénario	Année	Nombre de voitures supplémentaires	Emissions en tonnes de CO ₂	Emissions supplémentaires en tonne équivalent carbone
	2019	-	1 980	
Scénario 1 : Fil de l'eau (décroissance -1,93%/an)	2033	-327	845	-1 135 ▼
Scénario 2 : Sans constructions	2033	-58	1 062	-918 ▼
Scénario 3 : Point mort démographique	2033	0	1 109	-871 ▼
Scénario 4 : Croissance +0,5%	2033	+100	1 190	-790 ▼
Scénario n°5 retenu : Croissance +0,15%	2033	+29	1 132	-847 ▼

1.3.1.4.4. Évaluation des conséquences potentielles des scénarii sur la consommation en eau

Étroitement liée à l'évolution de la population, l'estimation du volume de consommation d'eau potable a été réalisée, pour chacune des projections, à partir d'une hypothèse de consommation moyenne de 150 L/jour/habitant.

Ainsi, en admettant que les pratiques de consommation d'eau actuelle restent stables jusqu'en 2033, la consommation d'eau totale supplémentaire par an et en m³ peut être estimée à :

Scénario	Année	Consommation d'eau totale en m ³ /jour	Consommation d'eau supplémentaire en m ³ /jour
	2019	398	-

Scénario	Année	Consommation d'eau totale en m ³ /jour	Consommation d'eau supplémentaire en m ³ /jour
Scénario 1 : Fil de l'eau (décroissance -1,93%/an)	2033	303	-95 ↘↘
Scénario 2 : Sans constructions	2033	381	-17 ↘
Scénario 3 : Point mort démographique	2033	398	0 →
Scénario 4 : Croissance +0,5%	2033	427	29 ↗
Scénario n°5 retenu : Croissance +0,15%	2033	407	8 ↗

Cette analyse ne prend pas en compte les évolutions technologiques liées à la performance des équipements électro-ménagers au sein des foyers sur le territoire, tendant à réduire les consommations.

Les capacités résiduelles de production d'eau potable à l'échelle des 4 communes provisionnées par le SIUAEP s'élèvent à 454 425 m³/an. Les nouveaux besoins pour couvrir le développement projeté par le scénario 5 s'élevant à 3 083 m³/an pour Mers-les-Bains, la capacité du réseau d'adduction d'eau potable est suffisante.

1.3.1.4.5. Évaluation des conséquences potentielles des scénarii sur la consommation énergétique

L'estimation de la demande énergétique des foyers à l'horizon 2033 repose sur les trois paramètres suivants

- Les constructions neuves réalisées à partir de 2022 présentent une consommation d'énergie maximale de l'ordre de 12kWh/m²/an (RE2020) ;
- La surface moyenne des logements est de 90 m² (source Sit@del2).

Ainsi, les besoins induits par les différents scénarii peuvent être quantifiés comme suit :

Scénario	Année	Evolution du nombre de logements	Consommation d'énergie supplémentaire en MWh/an
	2019	-	
Scénario 1 : Fil de l'eau (décroissance -1,93%/an)	2033	-644	-695 ↘↘
Scénario 2 : Sans constructions	2033	-18 (perte par renouvellement du parc, non compensée par les logements construits entre 2019 et 2023)	-19 ↘

Scénario	Année	Evolution nombre logements	du de	Consommation d'énergie supplémentaire en MWh/an
Scénario 3 : Point mort démographique	2033	134		145 ↗
Scénario 4 : Croissance +0,5%	2033	365		394 ↗↗
Scénario n°5 retenu : Croissance +0,15%	2033	202		218 ↗

Il est précisé que les estimations précédentes ne tiennent compte que de la demande énergétique induite par la création de nouveaux logements. Les consommations résultant de l'installation de nouvelles entreprises, ou de nouveaux équipements ne peuvent être ici estimées.

Néanmoins, lors de la construction du PADD, les élus se sont positionnés sur des orientations politiques visant l'amélioration de la performance énergétique du parc existant et le développement des énergies renouvelables, deux ambitions qui constituent une opportunité pour compenser l'augmentation de la demande en énergie et de développer l'autonomie énergétique du territoire.

1.3.1.4.6. Évaluation des conséquences potentielles des scénarii sur la production des déchets

L'augmentation de la population prévue par les différents scénarii sur le territoire du PLU aura également un impact direct sur le volume de déchets produits sur le territoire.

Pour rappel, en 2016, un Français moyen produisait en moyenne 521 kg de déchets ordures ménagères résiduelles par an.

Alors, les besoins induits par les différents scénarii peuvent être quantifiés comme suit :

Scénario	Année	Production de déchet en tonnes par an	Production supplémentaire de déchet en tonnes par an
	2019	1 383	-
Scénario 1 : Fil de l'eau (décroissance -1,93%/an)	2033	1 053	-330 ↘↘
Scénario 2 : Sans constructions	2033	1 325	-58 ↘
Scénario 3 : Point mort démographique	2033	1 383	0
Scénario 4 : Croissance +0,5%	2033	1 483	100 ↗↗
Scénario n°5 retenu : Croissance +0,15%	2033	1 413	29 ↗

Par ailleurs, il convient de préciser que la réduction de la production de déchet à la source permet de modérer l'ampleur de l'augmentation du tonnage à prévoir suite au développement démographique.

1.3.1.4.7. Synthèse de l'évaluation des scénarii

Les élus ont fait le choix de sélectionner le 5^{ème} scénario, plus pertinent à leurs yeux face aux enjeux de développement communal, s'inscrivant dans le cadre du SCOT du PIBY approuvé le 18/12/2020.









Ce scénario permet de concilier le **maintien et le développement du cadre de vie et de la pérennité des équipements, des commerces et des services existants en cœur de ville avec des effets correctement maîtrisés sur l'environnement**. En effet, le maintien de la fonctionnalité et de la vitalité du centre-ville constitue l'axe majeur du projet politique du territoire, afin de permettre la **reprise démographique** de la commune et de développer son attractivité touristique.

1.3.2. Orientation 2 : Adopter une stratégie résidentielle incluant l'ensemble des besoins des ménages et s'équilibrant avec l'accueil touristique

L'objectif n°1 « Développer et diversifier l'offre pour faciliter les parcours résidentiels internes et rester attractifs vis-à-vis des territoires limitrophes » expose la programmation envisagée par le PLU en matière de logements :

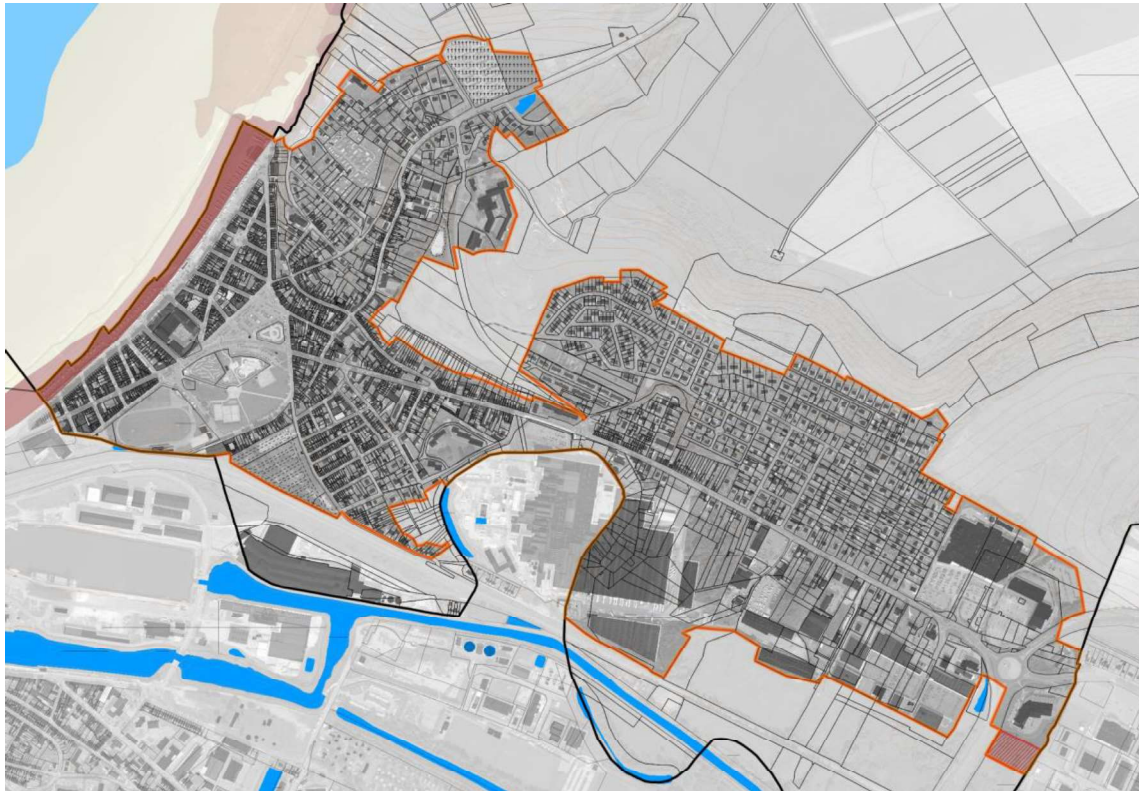
Environ 240 à 260 logements d'ici 2033	
dont 130 à 140 résidences principales	et environ 110 à 120 résidences secondaires

La capacité de construction au sein des espaces déjà urbanisés est à même de répondre au besoin en **résidences principales**. En effet, le bilan de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (tome 1 du diagnostic) est rappelé dans le tableau suivant. Cette estimation de production de logements est évidemment indicative et pourrait varier, à la hausse ou à la baisse, selon les densités qui seront réellement mises en œuvre, ainsi que la volonté des propriétaires.

Projet PLU 2024-2034	Surface brute (m ²)	Dont artificialisation ENAF (m ²)	Nombre logement maximal	Coefficient de rétention foncière	Nombre de logements estimés	Surface nette (m ²)
Habitat						
 Dents-creuses	15 246	0	52	30%	36,4	10 672
 Grands terrains divisibles	3 259	0	11	50%	5,5	1 629
 Renouvellement urbain (réhabilitation, friche, etc.)	22 267	0	53	30%	37,1	15 587
 Transformation garage en logement	3 931	0	35	50%	17,5	1 965
 Coups partis	5 233	3 160	38	0%	38	5 233
Total habitat	49 936	3 160			135	35 087
Activités économiques						
 Dents-creuses activités économiques	4 162	0		0%		4 162
 Renouvellement urbain activités économiques	17 270	0		0%		17 270
Total activités économiques		5 996				27 428
Equipements						
 Projets d'équipements	1 198	0				1 198
Total équipements		0				1 198
Total général			9 157 m² ENAF			63 713 m² total net

En complément, plusieurs **projets à vocation touristique** permettront l'augmentation des capacités d'accueil saisonnier sur le territoire. Citons notamment le projet de réhabilitation de l'ancienne colonie de la rue de la Falaise, en zone déjà urbanisée (50 chambres envisagées) ou le projet d'hôtel du casino, en extension de l'urbanisation au sud de ce dernier.

La production de logements permanents et d'accueils touristiques sera assurée essentiellement au sein des espaces déjà urbanisés (en rouge ci-dessous) et par une petite extension au sud du casino (projet d'hôtel) :

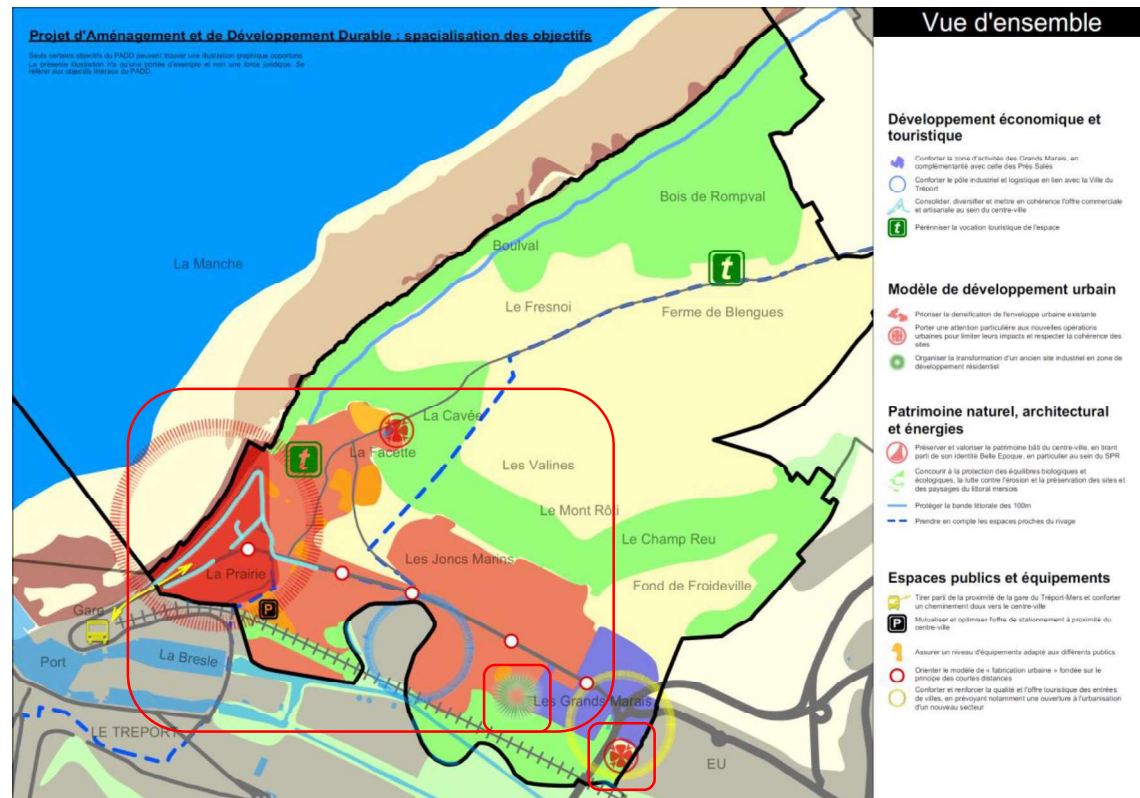


Le PADD détaille ensuite la volonté d'une **diversification des typologies d'habitat**, afin d'offrir une meilleure adaptation aux parcours résidentiels : favoriser la réalisation de **logements de moyenne et petite taille** (réponse à la volonté d'attractivité des familles avec enfants et au phénomène de décohabitation et de vieillissement de la population en perte d'autonomie), encourager la réalisation de **logements locatifs et sociaux** (pour permettre aux jeunes et aux ménages aux revenus modestes de s'installer ou de rester sur le territoire) et permettre la réalisation de **formes d'habitat groupé et/ou intermédiaire** (en vue de limiter la consommation d'espaces et de maintenir la qualité des paysages).

Ces programmations détaillées constituent des objectifs généraux. En effet, la production de logements à Mers-les-Bains repose sur de multiples opérations, de petite (construction en dent-recrue, réhabilitation d'anciens garages en logements, etc.) à moyenne dimension (réhabilitation de la friche industrielle de l'impasse des Grands Marais). Compte tenu de la taille et des caractéristiques de ces opérations, le PLU ne contraint pas la répartition des logements à produire (l'objectif étant de créer un outil d'urbanisme simple et facilitateur pour la réalisation des opérations de construction).

Le 2^{ème} objectif « Garantir l'habitabilité du parc de logements dans le temps pour limiter les déperditions énergétiques et assurer à chacun un niveau de confort satisfaisant » incite à la **rénovation thermique de l'habitat ancien**, les **performances énergétiques des nouvelles constructions** et le **recours aux énergies renouvelables**. Attention, cet objectif doit respecter le caractère patrimonial de

l'urbanisation mersoise, notamment dans le Site Patrimonial Remarquable où la collectivité élabore un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.



L'orientation n°2 sur le plan du PADD

1.3.3. Orientation 3 : Proposer un modèle de développement à faible impact, consolidant le tissu urbain du centre-ville et préservant les ressources agro-naturelles, forestières et littorales

Le territoire dispose d'un environnement naturel et paysager riche qu'il convient de conserver et de valoriser. Le projet de développement démographique, et par conséquent urbain, du territoire doit donc s'inscrire dans une logique de **préservation des terres naturelles, agricoles et forestières**. Le modèle de développement urbain envisagé doit donc être peu consommateur d'espaces et d'énergies.

Rappelons que la loi Climat et Résilience a inscrit la trajectoire « zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 » dans le code de l'urbanisme, avec dès maintenant l'interdiction d'ouvrir à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers s'il n'est pas justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire dans les espaces déjà urbanisés est insuffisante à répondre aux besoins de la commune.

Une telle étude a été réalisée dans le cadre du diagnostic territorial du PLU de Mers-les-Bains (cf. tome 1 du rapport de présentation). La résorption de la vacance, la mobilisation des dents-creuses, des grandes parcelles divisibles, des garages mutables, des friches et les opérations en cours devraient permettre la construction d'une centaine de résidences principales ou secondaires d'ici 10 ans. Cette capacité est en deçà du besoin estimé à l'objectif 2.1 du PADD.

En conséquence, le PLU de Mers-les-Bains fait le choix sur une double logique d'**intensification des tissus existants** et de **transformation d'un ancien site industriel en zone résidentielle**. Mais **aucune extension de l'urbanisation n'est envisagée pour la construction de nouveaux logements**.

Le 1^{er} objectif expose les modalités de cette logique d'intensification des tissus bâtis (densification de l'enveloppe urbaine existante, au sein des dents creuses, des coups partis, des grands terrains divisibles, des réhabilitations et des friches). Il affiche également la volonté de renforcer l'offre touristique en entrée de ville grâce à une petite extension urbaine.

Ce dernier point concerne le projet d'hôtel du casino. Ce projet, envisagé sur une emprise très modeste (0,6 hectare) permettra de **renforcer le pôle touristique aux alentours du rond-point de la Baigneuse** : casino / restaurant / bowling, hôtel « Ibis », restaurant « Le Comptoir du Malt », Boulangerie Sandwicherie Tarterie « Marie Blachère » ...

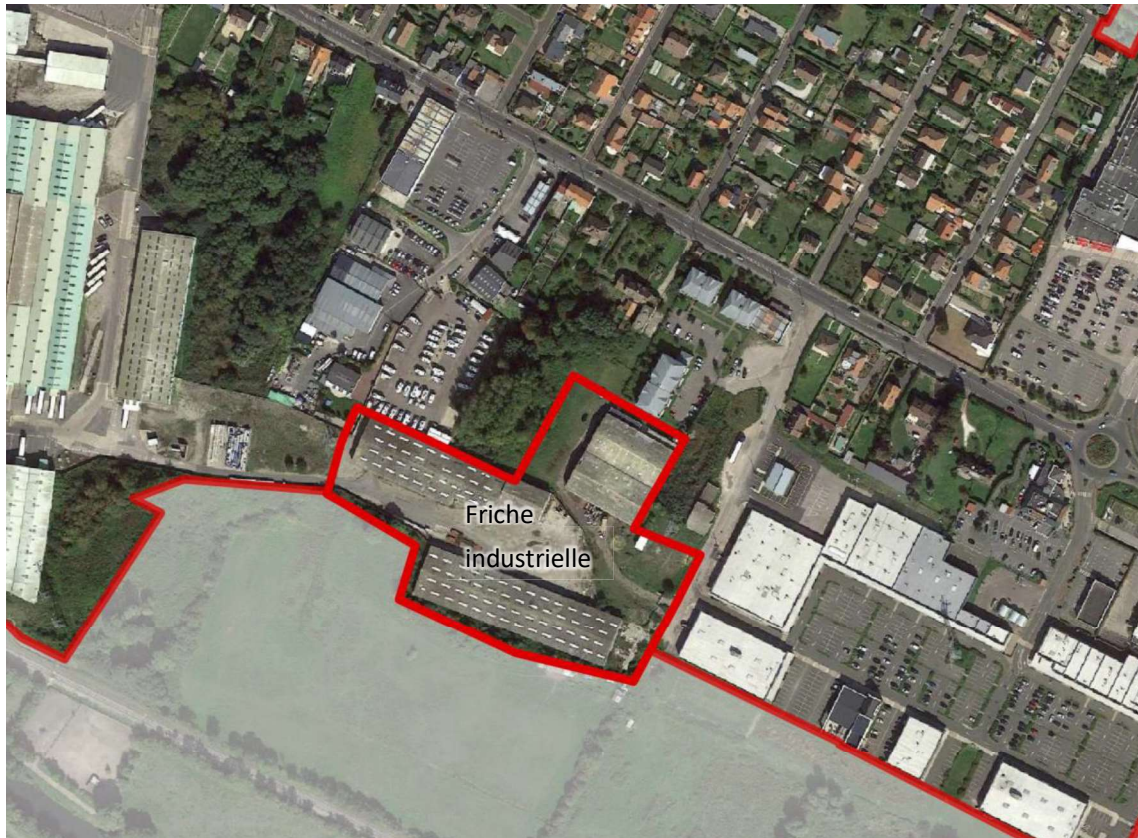


Extension urbaine (0,6 ha) pour la construction d'un hôtel attenant au casino

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Mers-les-Bains fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**, dans le 2^{ème} objectif.

Nous avons déjà fait le constat que les espaces déjà urbanisés sont en capacité de répondre aux besoins en surface nécessaire à la réalisation de l'objectif de production de logements (mobilisation des dents-creuses, des grands terrains divisibles, des garages mutables, des friches – par contre, compte tenu de la forte tension du marché immobilier mersois, la réserve de locaux vacants

susceptibles d'être remis sur le marché est négligée). En particulier, la **reconversion d'un ancien site industriel** de 2 hectares, impasse des Grands Marais, permettra à lui seul l'accueil d'une **cinquantaine de nouveaux logements**.



Friche industrielle de l'impasse des Grands Marais (2,2 ha)

La consommation d'espaces agricoles et naturels est donc particulièrement bien maîtrisée dans le PLU de Mers-les-Bains, et s'inscrit dans une **logique vertueuse de préservation de la ressource foncière**. Le PLU de Mers-les-Bains ralentit très fortement le rythme de consommation d'espace par rapport aux tendances des années précédentes, dans un rapport bien supérieur à l'objectif national de -50%.

Cet objectif de -50% est énoncé dans l'article 191 de la Loi Climat et Résilience :

« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espaces observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

Dans la pratique, il est demandé, sur la période 2021 à 2030, de diviser par 2 la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mesurée précédemment (c'est-à-dire entre 2011 et 2020).

Les consommations d'espace agricole, naturels et forestiers (ENAF) à prendre en compte au sens de la loi Climat et Résilience sont les suivantes :

Consommations ENAF 2021-2023 (avant l'entrée en vigueur du PLU)		Consommations ENAF 2023-2030 (après l'entrée en vigueur du PLU)	
Extension du cimetière	5 610 m ²	-	
Construction sur 4 lots du lotissement des Facettes, qui a été réalisé sur les terrains naturels du coteau (les VRD avaient été réalisés bien avant, en 2015, et ne sont donc pas intégrés dans ce calcul)	3 010 m ²	Construction sur les 4 derniers lots du lotissement des Facettes, maintenus constructibles dans le PLU	3 160 m ²
-		Construction d'un hôtel attendant au casino	6 000 m ²
Sous-total 2021-2023	8 620 m ²	Sous-total 2023-2030	9 160 m ²
Total général 2021-2031		17 780 m²	

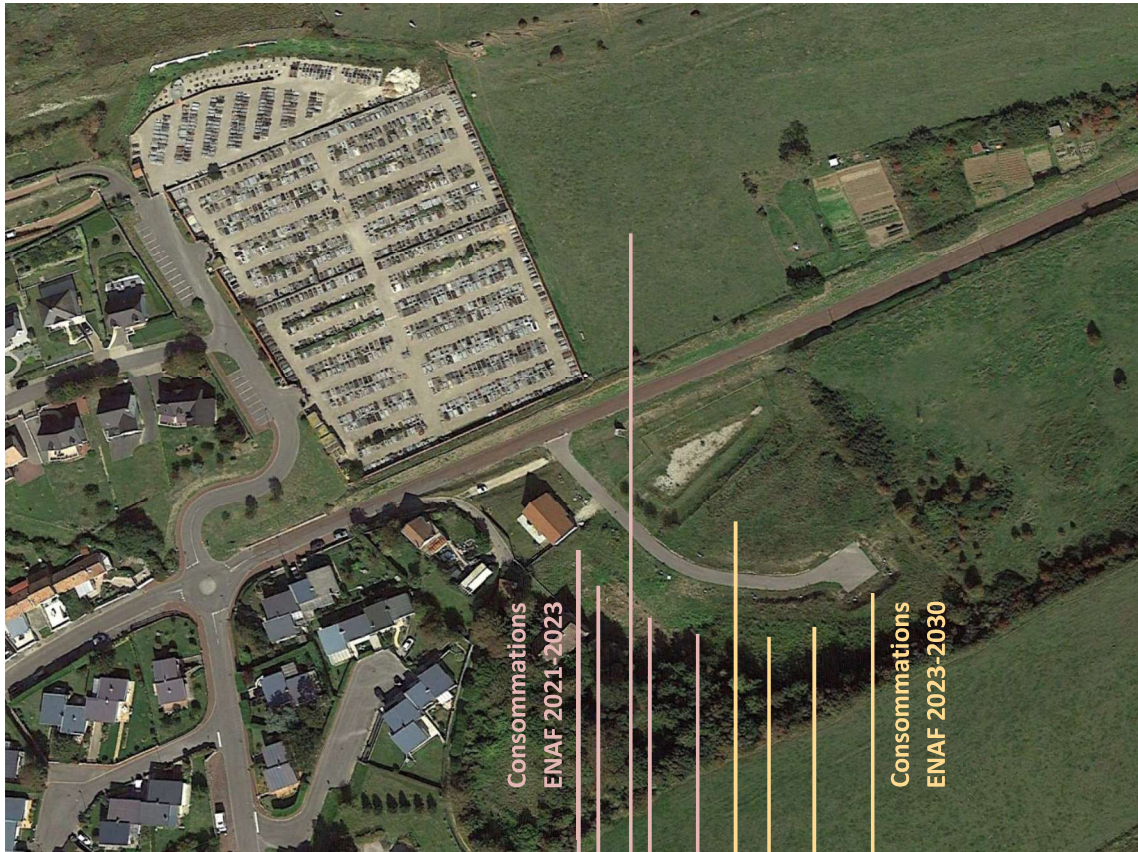
Les illustrations données aux pages suivantes montrent le détail de ces consommations foncières **passées (2021-2023)** ou **à venir (2023-2031)**, avec la comparaison entre la photographie satellite prise en septembre 2020, date proche du 1^{er} janvier 2021, point de départ pour l'objectif ZAN (source Google Satellite) et le cadastre actualisé.

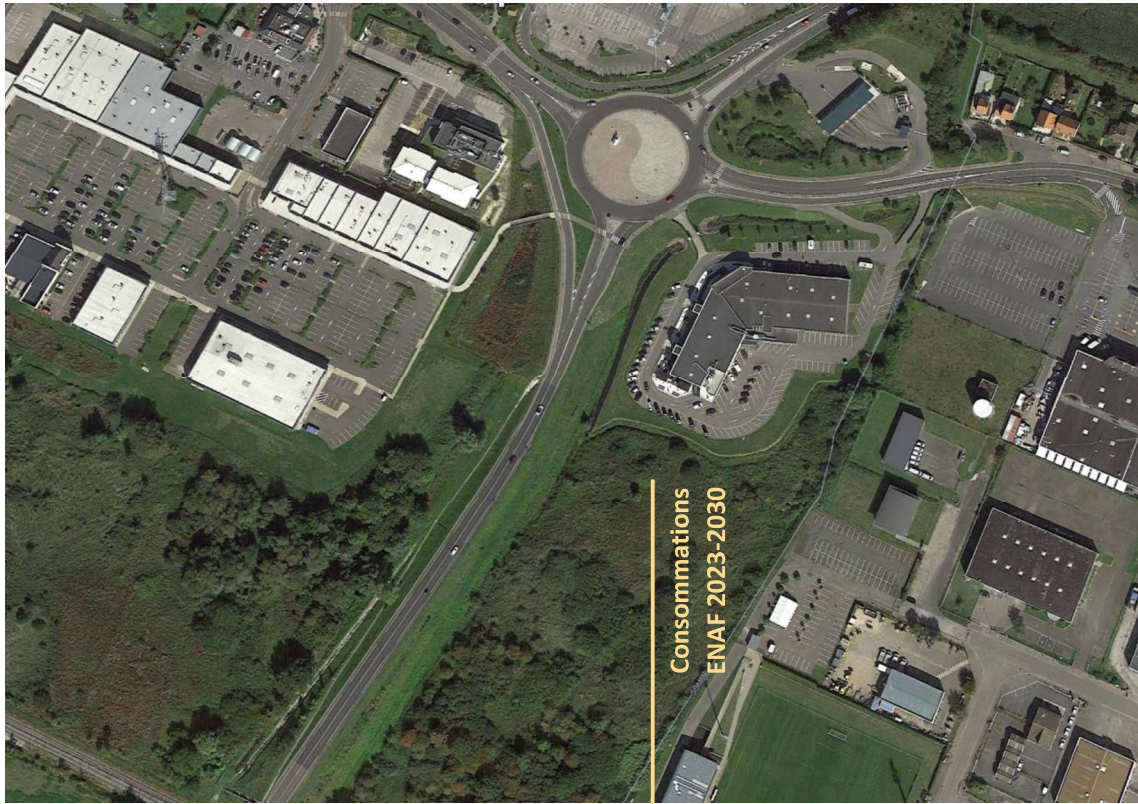
Remarque n°1 : Par simplification, on supposera que l'ensemble des consommations foncières prévues par le PLU seront réalisées avant 2030 (dans les 7 premières années au maximum). Cette hypothèse est cohérente avec la nature des consommations projetées (fin de l'aménagement d'un lotissement déjà engagé et construction d'un hôtel), ainsi qu'avec le calendrier du PLUi qui devrait remplacer le PLU communal à relativement court terme.

Remarque n°2 : Le projet d'hôtel, limité à un maximum d'un hectare par le PADD, ne portera dans les faits que sur une emprise limitée de 0,6 hectare.

Rappelons que l'analyse des fichiers fonciers de la Direction générale des finances publiques traitées par le CEREMA a permis de mesurer une consommation de **5,7 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) sur la période 2011 à 2020** (cf. tome 1 du rapport de présentation). Cette consommation foncière est cohérente avec les observations locales intermédiaires, réalisées par ELVIA au cours de l'étude du PLU (consommation foncière de 8,4 ha pour la période 2008 et 2018).

La Loi Climat et Résilience impose de diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), soit un **maximum de 2,9 ha d'ENAF entre 2021-2030**. Avec une **consommation de 1,8 hectare dans le PLU**, la commune de Mers-les-Bains se place sur une **trajectoire encore plus vertueuse de -70% de réduction de la consommation foncière**. Ajoutons que l'effort principal est porté sur la période à venir (environ la moitié de la consommation foncière a déjà été opérée entre 2021 et 2023, l'autre moitié étant étalé sur les 7 prochaines années – période 2023-2030).





Consommations
ENAF 2023-2030



1.4. Axe n°3 du PADD : 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

1.4.1. Orientation 1 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti du centre-ville, en tirant parti de son identité Belle Epoque

Le caractère architectural de Mers-les-Bains est très marqué par ses **villas de style Belle Epoque**, 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.

Cette orientation regroupe les objectifs opérationnels suivants :

- Préserver l'identité de chaque quartier mersoïse, en favorisant la densification des tissus ;
- Valoriser le Site Patrimonial Remarquable comme facteur d'aménité patrimoniale et d'attractivité touristique ;
- Valoriser le patrimoine bâti, vernaculaire et naturel non directement relié à la Belle Epoque.

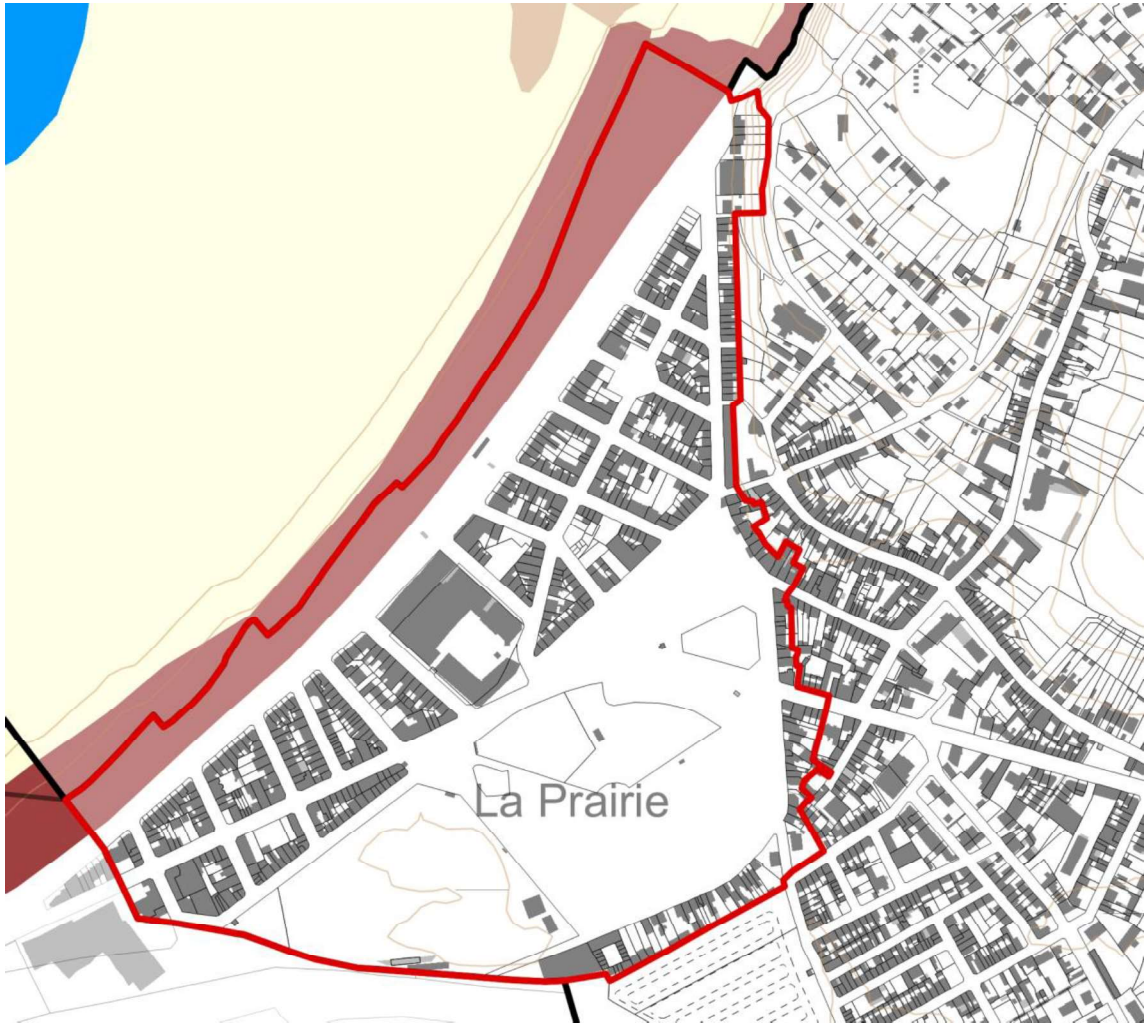
Le quartier balnéaire des villas Belle Epoque est classé en Site Patrimonial Remarquable, au sein duquel la CCVS élabore un projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. En complément de ces outils, la collectivité met en place un périmètre délimité des abords.

Zoom sur le périmètre délimité des abords (PDA) :

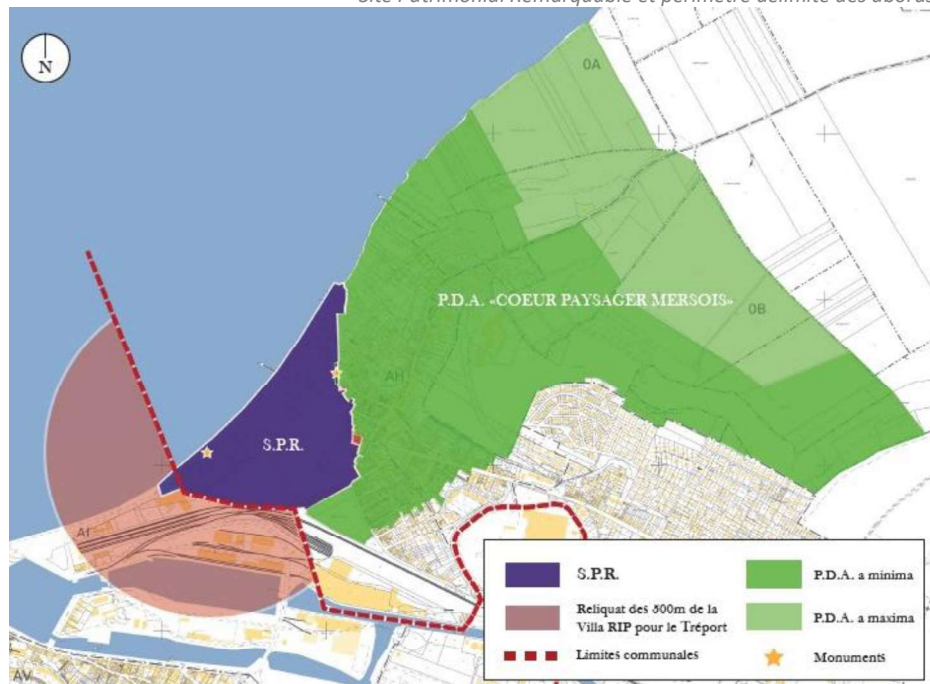
A l'extérieur du Site Patrimonial Remarquable, les servitudes de protection des abords des monuments historiques classés et inscrits continuent de s'appliquer.

Un Périmètre Délimité des Abords (PDA), mis au point en parallèle de l'élaboration du PSMV, remplace les anciens rayons de 500m par un périmètre plus cohérent, tenant compte des enjeux paysagers et urbains autour du Site Patrimonial Remarquable.

Il est obligatoire d'obtenir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur d'une construction située dans le Périmètre Délimité des Abords (transformation, construction nouvelle, démolition, déboisement). Cet avis est dit conforme car la notion de covisibilité ne s'applique plus dans le Périmètre Délimité des Abords.



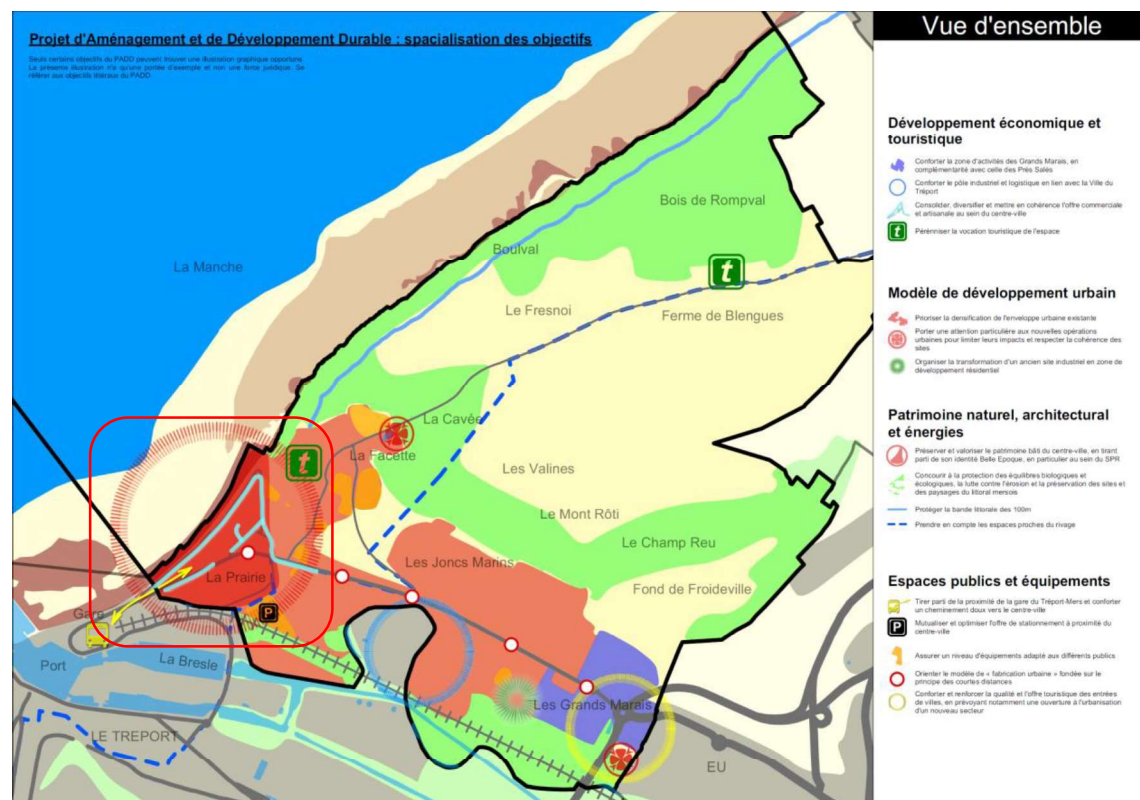
Site Patrimonial Remarquable et périmètre délimité des abords



Site Patrimonial Remarquable et périmètre délimité des abords

Le PLU va compléter ces dispositifs, en définissant un **cadre de référence permettant la préservation du patrimoine sur l'ensemble du territoire communal** (et pas seulement dans le Site Patrimonial Remarquable) :

- Préservation des **espaces naturels formant un écrin autour de la ville** ;
- Protection et valorisation du **patrimoine bâti vernaculaire** (villas hors du Site Patrimonial Remarquable, constructions vernaculaires, etc.) ;
- Accompagnement de **l'intensification de l'urbanisation** (constructions en dent creuse, réhabilitation de bâtiments existants, recyclage de friches, etc.) ;
- Encadrement des **nouvelles constructions**, avec une architecture cohérente avec les tissus existants et leurs spécificités patrimoniales.



L'orientation n°1 sur le plan du PADD

1.4.2. Orientation 2 : Concourir à la protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion et la préservation des sites et des paysages du littoral mersois

Le développement urbain répondant aux objectifs de croissance démographique envisagés sur le territoire doit s'inscrire dans une logique de **respect des paysages naturels et bâtis existants**. Il doit notamment constituer le support de valorisation des éléments bâtis patrimoniaux existants sur le territoire, et proposer un **modèle urbain adapté aux formes urbaines et caractéristiques architecturales locales**.

Il s'agit ainsi de renforcer le caractère patrimonial rural du territoire en vue de conforter le cadre de vie existant, pilier de l'attractivité résidentielle, en :

- Veillant au maintien de la qualité des paysages naturels et bâtis qui façonnent et singularisent l'identité du territoire ;
- Portant une attention particulière aux nouvelles opérations urbaines pour limiter leurs impacts et respecter la cohérence des sites.

Cette orientation complète la précédente, en insistant sur l'**articulation entre protection paysagère et protection patrimoniale**. De manière plus spécifique, elle vise :

- La préservation des **espaces naturels et des sites historiques** dans lesquels s'insèrent les monuments classés. Une attention particulière est portée aux grandes perspectives visuelles qu'ouvrent la topographie de coteau et espaces laissés libres par le développement urbain.

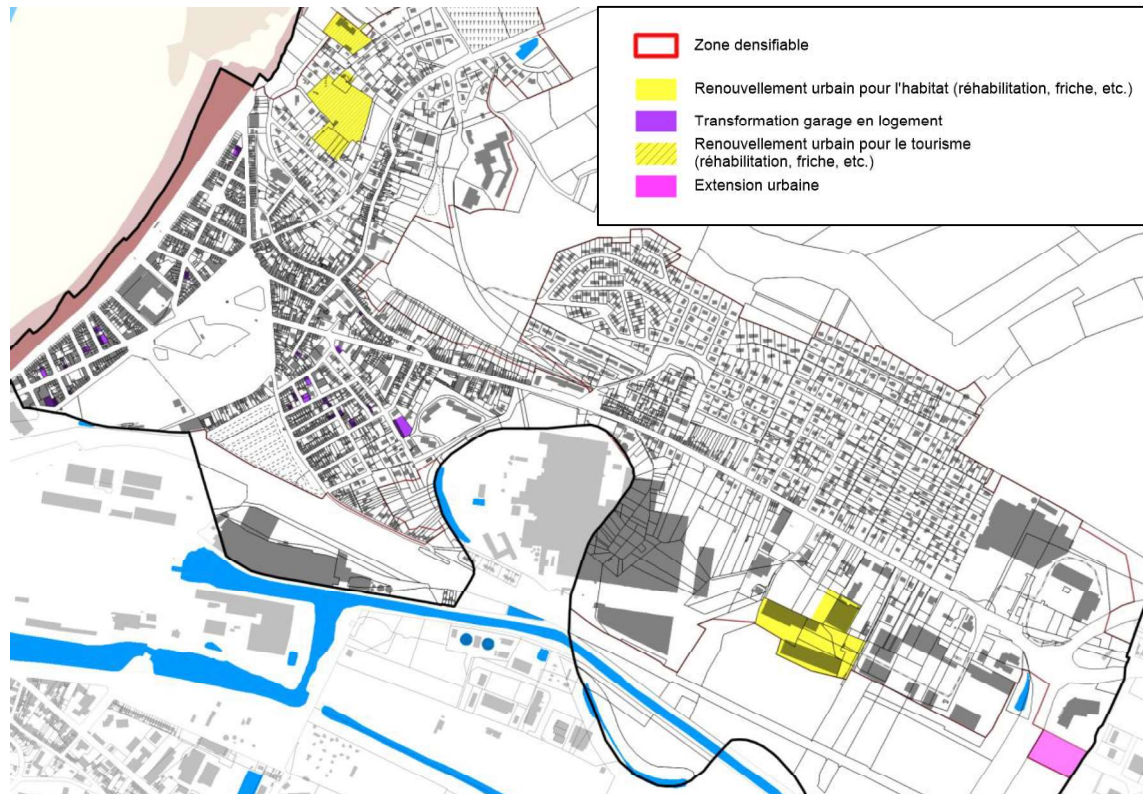


Grandes perspectives visuelles

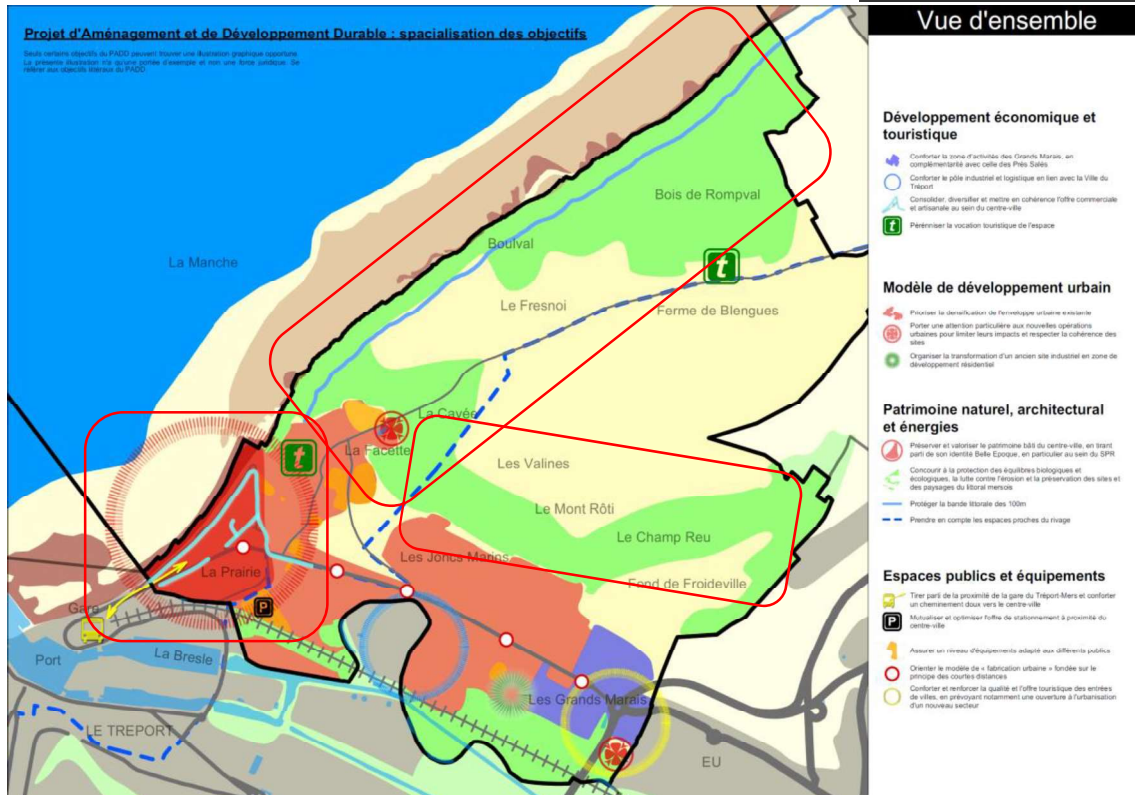
- Le maintien des **éléments constitutifs de la singularité des paysages** (recoupant d'ailleurs les enjeux liés à la loi littoral) : falaise, coteaux remarquables, espaces boisés les plus significatifs ;
- La protection et la valorisation du **patrimoine bâti vernaculaire** (y compris les petits éléments ponctuels, dont la répétition participe à la qualité générale du site : calvaires, portes d'entrée remarquables, etc.) ;
- Le développement du **réseau de voies douces** et des **espaces de stationnement** pour améliorer l'accessibilité des sites patrimoniaux.

Une attention particulière devra être apportée aux **urbanisations nouvelles**, de manière à assurer leur **insertion paysagère dans le paysage** environnant. Cela concerne notamment le projet d'hôtel du casino, en entrée de ville.

Mais le PLU porte également une attention forte aux opérations de **rénovation du bâti existant**, qui devront s'insérer correctement dans le paysage, en respectant l'identité mersoïse. Cela concerne le recyclage de la friche industrielle des Grands Marais, la requalification du camping de la Falaise, la réhabilitation de l'ancienne colonie, mais aussi les différentes opérations de renouvellement urbain (notamment les transformations de garages en logements).



Localisation des projets d'urbanisation nouvelle et de renouvellement urbain (enjeu d'insertion paysagère)



L'orientation n°2 sur le plan du PADD

1.4.3. Orientation 3 : Assurer la protection du socle environnemental pour maximiser l'intérêt écologique, paysager et fonctionnel de la trame verte et bleue

Le cadre naturel prend une place particulièrement importante et significative au sein du territoire. Les espaces naturels sont variés et générateurs d'une **trame verte et bleue riche**, à préserver et à valoriser en raison de son potentiel biologique et environnemental, s'inscrivant à l'échelle de la vallée de la Bresle. Elle peut également constituer le socle d'un tourisme vert, pédagogique et ludique, sur l'ensemble du territoire.

Dans cette logique, l'objectif est ainsi de préserver aussi bien les réservoirs de biodiversité, à savoir les lieux d'habitat et de reproduction faunistique et floristique, que les grands corridors écologiques permettant le déplacement des espèces.

Cette 3^{ème} orientation explicite les politiques du PLU en faveur de l'environnement, en les détaillant de la manière suivante :

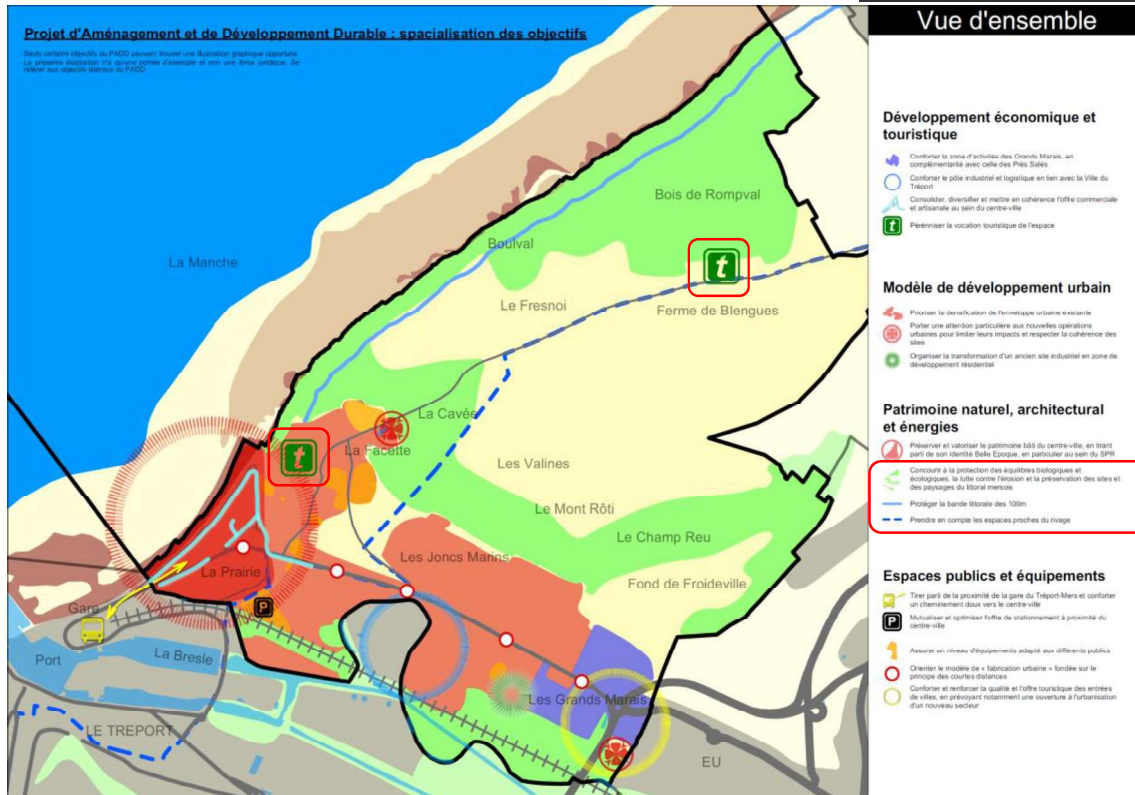
- Concourir à la **protection des équilibres biologiques et écologiques**, la **lutte contre l'érosion** et la **préservation des sites et des paysages du littoral mersois** ;
- **Conserver les réservoirs de biodiversité** dans leur intégrité et veiller à une gestion adaptée de ces milieux ;
- **Maintenir, voire restaurer, les corridors** qui parcourent le territoire pour offrir les conditions favorables aux déplacements et aux échanges entre les habitats.

Les modalités de prise en compte de la loi littoral sont exposées ici (leur déclinaison précise étant développée dans le chapitre suivant « Justification du règlement ») :

- **Bande de 100 mètres** à compter de la limite haute du rivage, au-delà de l'enveloppe urbaine du centre-ville (le plan du PADD repère – de manière indicative – la bande des 100 mètres, inconstructible en dehors des espaces déjà urbanisés) ;
- **Espaces proches du rivage** (le plan du PADD repère – de manière indicative – la limite des espaces proches du rivage, où les extensions de l'urbanisation doivent conserver un caractère limité) ;
- **Espaces et milieux remarquables** (le plan du PADD repère – de manière indicative – les espaces naturels remarquables à préserver) ;
- Coupures à l'urbanisation (compte tenu de la compacité de l'urbanisation des Mers-les-Bains et des villes sœurs d'Eu et du Tréport, il n'y a pas réellement d'enjeu de préservation de coupures d'urbanisation. Le secteur de la ferme de Blengues, avec la ferme et le camping, est très éloigné de la ville) ;
- **Aménager de manière résiliente le front de mer, la place du marché et le secteur de la Prairie** (une réflexion a été lancée sur la Prairie, afin de déterminer les meilleures options de son réaménagement et l'évolution de ses usages) ;
- Classer les **espaces boisés les plus significatifs** du territoire.

Le PADD marque la volonté de protéger et développer la trame verte et bleue :

- **Protection des réservoirs de biodiversité** ;
- **Maintien et développement des fonctionnalités écologiques des corridors de biodiversité** ;
- Maintien des éléments naturels ponctuels d'intérêt : arbres remarquables, mares, alignements d'arbres, jardins constituant des poches de nature en ville, etc.



L'orientation n°3 sur le plan du PADD

Le 4^{ème} objectif cherche à valoriser la trame verte et bleue **comme support de déploiement des pratiques ludiques, sportives et touristiques**. Il rejoint les objectifs énoncés précédemment, concernant la préservation des grandes perspectives paysagères, le développement du maillage de chemins doux et d'espaces de stationnement.

1.4.4. Orientation 4 : Prendre part localement à l'adaptation et à l'atténuation du changement climatique

Le **réchauffement climatique** et la présence de **risques** et contraintes conditionnent le développement urbain en termes de performances énergétiques et de résilience. Le changement progressif des modes de vie nécessite ainsi de penser un modèle d'urbanisation cohérent avec les nouvelles pratiques de consommation et de mobilité, moins consommateur de ressources naturelles, et porteur d'une logique de limitation de la vulnérabilité des populations, des biens et des territoires.

Le choix politique entend donc conforter les orientations politiques engagées depuis plusieurs années afin de soutenir l'indépendance énergétique du territoire et la sûreté des espaces habités.

Le PADD encourage la **production d'énergie** locale tout en optimisant les consommations énergétiques des ménages. Les technologies listées sont :

- **Panneaux photovoltaïques** (avec une attention forte aux architectures remarquables, notamment dans le Site Patrimonial Remarquable et dans les quartiers historiques) ;
- **Géothermie** (ces installations ayant l'avantage d'être discrètes – sauf dans le cas des pompes à chaleur) ;

- **Rénovation thermique** des logements existants (avec une attention forte aux architectures remarquables en cas de projet d'isolation par l'extérieur, de remplacement des menuiseries, etc.) ;
- Conception d'**habitations neuves peu consommatrices en énergie** ;
- Pratiques de mobilité douce et modes de déplacements alternatifs.

Le PADD parle ensuite des services environnementaux (eaux, déchets), que le développement de la ville devra préserver : ressource en eau, réseau de distribution d'eau potable et d'assainissement, etc. Le PADD demande notamment une gestion des eaux pluviales à la parcelle, afin de limiter les effets de ruissellement et leur pollution.

Enfin, le PADD oriente le territoire vers une gestion plus résiliente pour limiter l'exposition des habitants et des touristes aux risques et aux nuisances : **risques technologiques, risques d'inondation, risques de mouvements de terrain, recul du trait de côte et aléa retrait-gonflement des argiles**. Le principe général est d'**éviter d'augmenter l'exposition aux risques de la population et des biens**.

A cet effet, la ville peut s'appuyer sur les études thématiques mises à disposition par l'état :

- Plan de Prévention des Risques Naturels de la Basse Vallée de la Bresle ;
- Cartographie BRGM du retrait-gonflement des argiles ;
- Carte de zones de danger industriel ;
- Site internet <https://www.georisques.gouv.fr/>

1.5. Axe n°4 du PADD : 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

1.5.1. Orientation 1 : Pacifier les mobilités au sein de la commune, en s'adaptant aux effets de la saisonnalité et en favorisant les liaisons extra-communales

L'amélioration de la qualité de vie et le phénomène d'augmentation des gaz à effet de serre nécessitent de repenser les modes de déplacement au sein des territoires ruraux. En effet, marqué par l'omniprésence de l'utilisation de la voiture individuelle, le territoire doit envisager le développement de solutions alternatives plus respectueuses de son environnement.

Les **atouts paysagers du territoire constituent un pilier potentiel de développement des mobilités douces**, qui doit s'inscrire au sein d'espaces urbains favorisant leur efficacité et confortant les nouveaux modes de déplacement.

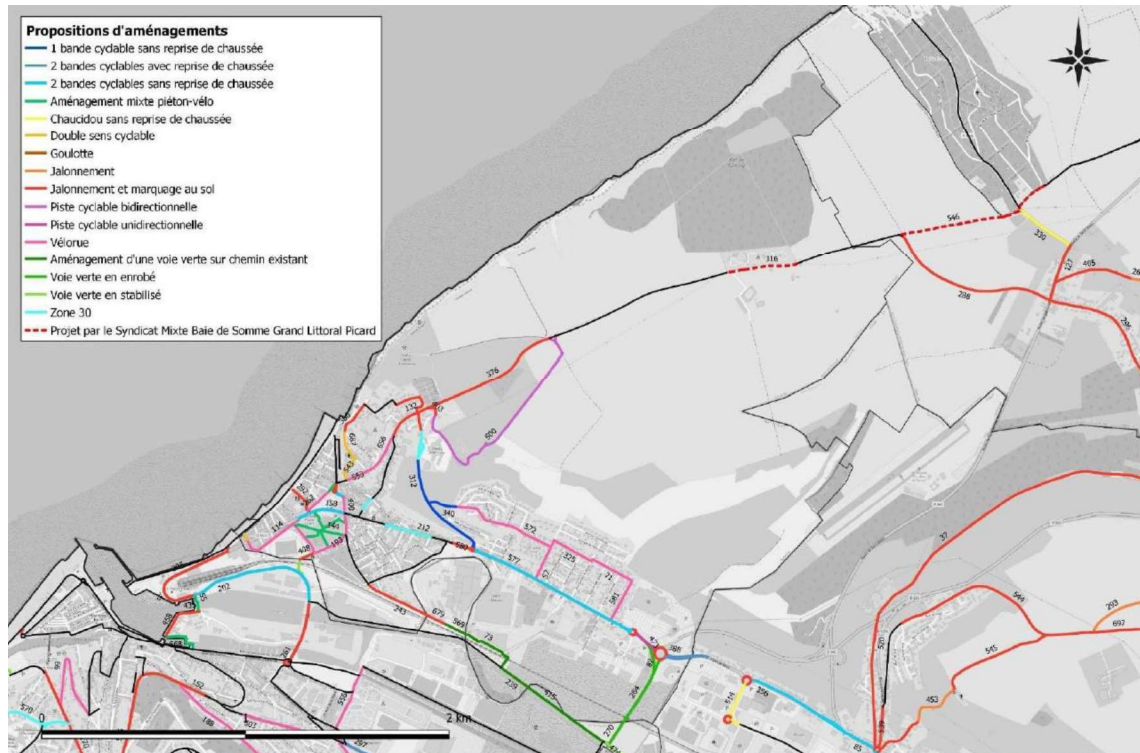
Le PADD encourage les pratiques de mobilité douce au sein du centre-ville. D'ailleurs, la ville mène actuellement une vaste opération de requalification de la RD1025, doublée d'une piste cyclable.



Projet de requalification de la RD1025

D'autres projets sont envisagés : le prolongement de l'EuroVélo 4 jusqu'en centre-ville (le tronçon récemment aménagé s'arrête en haut du coteau, avant la cavée), la liaison des Grands Marais avec le chemin entre Verre et Mer (Le Tréport jusqu'à Incheville) ou encore le chemin piéton entre l'école

primaire et le collège. Signalons que la CCVS a approuvé son Schéma de Déplacement des Modes Doux de la CCVS en Conseil Communautaire du 27 septembre 2022.



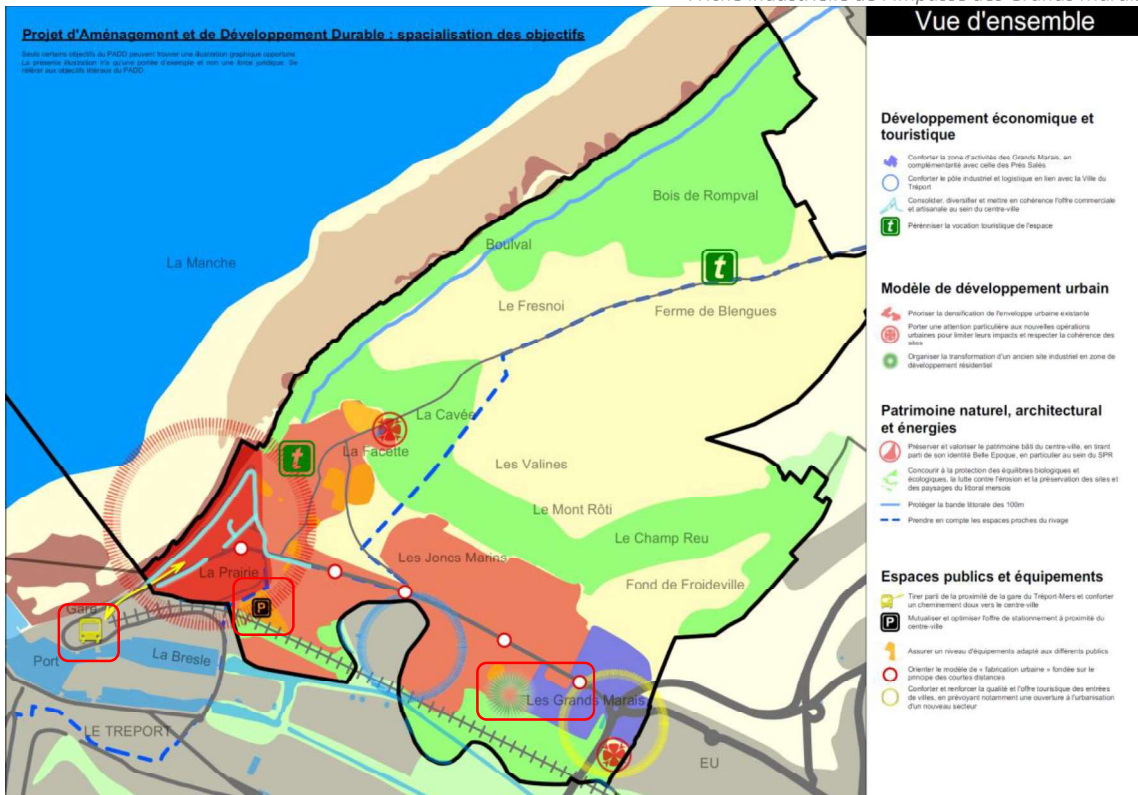
Propositions d'aménagements du Schéma de Déplacement des Modes Doux de la CCVS

Le 2^{ème} objectif envisage les conditions propices au développement de modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. Le récent aménagement du parking « Lagaliote » a considérablement accru la capacité de stationnement en centre-ville, avec 550 nouvelles places gratuites, une navette électrique vers le front de mer et des bornes de recharge rapide pour les véhicules électriques.

Le 3^{ème} objectif énonce le modèle de « fabrication urbaine » fondé sur le principe des **courtes distances** souhaité à Mers-les-Bains. Le PLU ne prévoit pas d'extension urbaine pour l'accueil de nouveaux logements – au contraire, cet accueil va se faire par **renouvellement urbain, capitalisant sur les réseaux de mobilité existants**. En particulier, la requalification de la friche de l'impasse des Grands Marais doit permettre la construction d'une cinquantaine de logements au contact de la zone commerciale éponyme, reliés au centre-ville par une nouvelle piste cyclable (le long de la RD1025) et à 200m d'un arrêt de transports en commun.



Friche industrielle de l'impassé des Grands Marais



L'orientation n°1 sur le plan du PADD

1.5.2. Orientation 2 : Proposer des espaces publics sûrs, adaptés à la diversité des usages saisonniers et facteurs d'attractivité pour les habitants et les touristes

Le caractère touristique de Mers-les-Bains implique une réflexion globale sur la mobilité, et notamment sur l'**utilisation prépondérante de la voiture individuelle** qui reste le principal moyen de transport des habitants, mais également l'adaptation aux effets de saisonnalité touristique.

L'efficacité du réseau viaire et l'offre en stationnement à proximité du centre-ville constituent des enjeux primordiaux d'attractivité économique, commerciale et résidentielle sur territoire.

Le PADD décline cette orientation selon 2 objectifs :

- **Parfaire le maillage viaire** local pour maintenir une desserte optimum du territoire ;
- **Repenser l'organisation des poches de stationnement** en centre-ville pour renforcer leur accessibilité.

Sans attendre l'entrée en vigueur du PLU (l'étude ayant été longue), différentes actions ont été menées pour améliorer les mobilités sur le territoire : requalification de la RD1025 (apaisement de la circulation et doublement par une piste cyclable, aménagement du parking Lagaliote, aménagement de la véloroute Eurovélo 4, chemin entre verre et mer ...

D'autres sont programmées pour les années à venir, et sont fléchées dans le PLU : prolongement de l'EuroVélo 4 jusqu'en centre-ville (le tronçon récemment aménagé s'arrête en haut du coteau, avant la cavée), la liaison des Grands Marais avec le chemin entre Verre et Mer ou encore le chemin piéton entre l'école primaire et le collège.

1.5.3. Orientation 3 : Assurer un niveau d'équipements adapté aux différents publics habitant et fréquentant la commune de Mers-les-Bains

La croissance démographique du territoire requiert d'offrir un niveau d'équipements et de services en capacité d'absorber les besoins des populations actuelles et futures.

Ces enjeux participent très largement au maintien du cadre de vie sur le territoire, qui souhaite notamment répondre au phénomène de **vieillesse de la population** et au souhait d'**attractivité des familles**, tout en restant très **dynamique sur le plan touristique**.

Plusieurs travaux et aménagements sont priorités à horizon 2033 :

- Développer l'accueil des jeunes enfants et des tout-petits afin de préparer l'accueil de familles ;
- Maintenir des capacités et des conditions d'accueil scolaire suffisantes et adaptées ;
- Pérenniser le service de la Poste sur le territoire ;
- Regrouper les professionnels de santé dans une structure dédiée (maison de santé) ;
- Création d'une halle commerciale couverte sur la place centrale ;
- Aménager durablement la bande littorale tout en s'assurant de sa protection.



Le PADD ne localise pas précisément ces projets, qui pourront s'installer à l'occasion des opportunités de renouvellement du tissu urbain permis par le PLU (ce dernier ne prévoyant pas d'extension de l'urbanisation, ni pour le développement résidentiel, ni pour les équipements publics – seule une extension est prévue pour l'accueil d'un hôtel adossé au casino).

Enfin, le PADD aborde la question de la desserte en haut débit numérique. La commune a été raccordée à la fibre en 2019.

2. Justification des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de **préciser le projet de la collectivité sur les secteurs et thématiques à enjeux**.

Le PLU de Mers-les-Bains comprend plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) réparties sur l'ensemble des communes du territoire :

- 2 OAP sectorielles : secteur « Rue de la Falaise » et secteur « Friche des Grands Marais »
- 2 OAP thématiques : « Aménagement du centre-ville » et « Protection et développement de la trame verte et bleue »
- 1 OAP mixte, thématique et de secteur : « Entrée de ville est »

Les secteurs d'OAP sectorielles sont localisés sur la carte suivante :



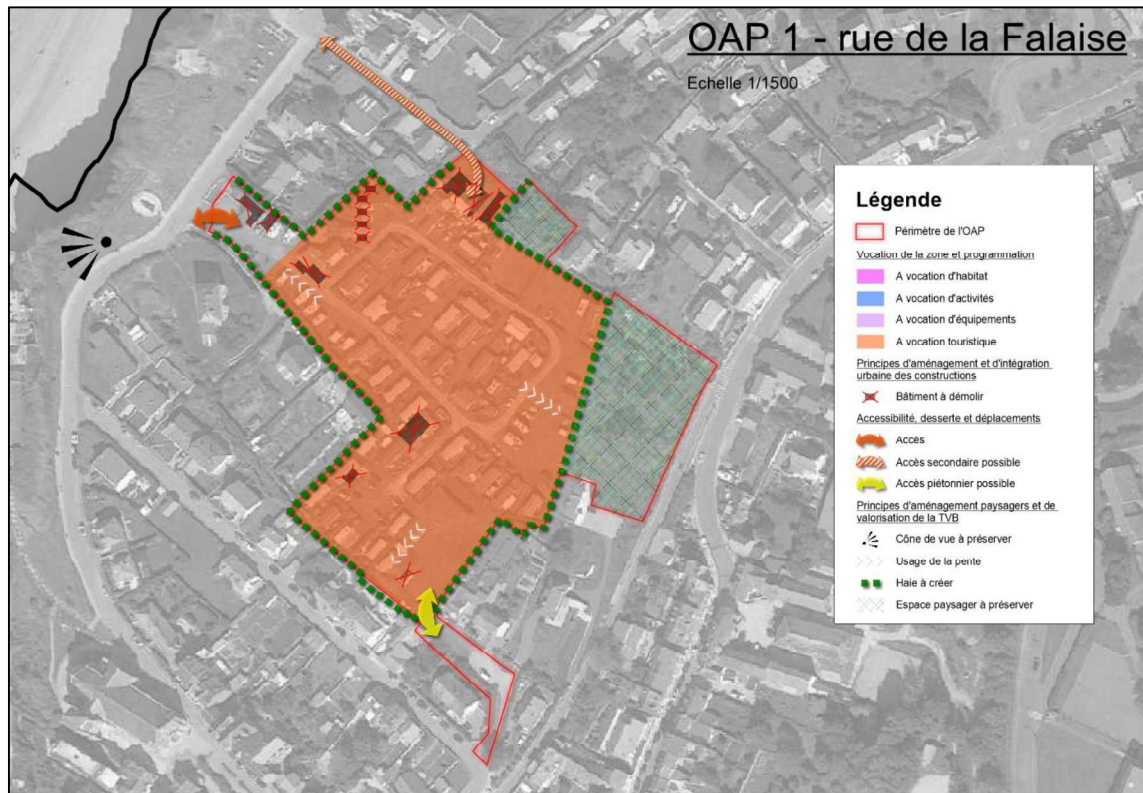
2.1. Du PADD aux OAP

Le tableau ci-dessous montre la déclinaison des objectifs du PADD vers les OAP :

Axes du PADD	Orientations du PADD	Traduction en OAP
Axe n°1 du PADD : 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	Orientation 1 : Conforter la Zone d'Activités des Grands Marais et les entreprises structurantes de la Commune, en lien avec le territoire des Villes Sœurs	OAP thématique et sectorielle « entrée de ville est » : embellissement de l'entrée de ville / RD1025, amélioration des circulations douces entre le secteur des Grands Marais et le centre-ville.
	Orientation 2 : Consolider, diversifier et mettre en cohérence l'offre commerciale et artisanale au sein du centre-ville	OAP thématique « aménagement du centre-ville » : principes d'amélioration de l'organisation commerciale
	Orientation 3 : Développer le potentiel touristique du territoire et s'appuyer sur les richesses du cadre littoral et environnemental, confortant Mers-les-Bains comme une station balnéaire qualitative et structurante à l'échelle de la Baie de Somme	OAP thématique « protection et développement de la trame verte et bleue » : préservation des ressources naturelles, support de la qualité paysagère et de l'aménité territoriale, développement des circulations douces.
	Orientation 4 : Pérenniser l'activité agricole, anticiper et encourager sa diversification	OAP thématique « protection et développement de la trame verte et bleue » : préservation des espaces naturels et agricoles.
Axe n°2 du PADD : Promouvoir un développement urbain équilibré entre les fonctions résidentielles et touristiques, consolidant en priorité le tissu urbain et économe en ressources	Orientation 1 : Accompagner une reprise démographique mesurée et pérenniser une croissance démographique légère	OAP thématique « aménagement du centre-ville » : principes de densification du centre-ville.
	Orientation 2 : Adopter une stratégie résidentielle incluant l'ensemble des besoins des ménages et s'équilibrant avec l'accueil touristique	OAP sectorielle du secteur de la « Friche des Grands Marais » : organisation de la reconversion d'un ancien site industriel en zone résidentielle.
	Orientation 3 : Proposer un modèle de développement à faible impact, consolidant le tissu urbain du centre-ville et préservant les ressources agro-naturelles, forestières et littorales	OAP sectorielle du secteur de la « Rue de la Falaise » : requalification du camping de la Falaise. OAP thématique et sectorielle « entrée de ville est » : construction d'un nouvel hôtel.
Axe n°3 du PADD : Préserver et tirer parti des richesses environnementales, littorales, paysagères et	Orientation 1 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti du centre-ville, en tirant parti de son identité Belle Epoque	-

Axes du PADD	Orientations du PADD	Traduction en OAP
architecturales de Mers-les-Bains et offrir un cadre de vie sûr et sain à ses habitants et visiteurs	Orientation 2 : Concourir à la protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion et la préservation des sites et des paysages du littoral mersois	OAP thématique « protection et développement de la trame verte et bleue ».
	Orientation 3 : Assurer la protection du socle environnemental pour maximiser l'intérêt écologique, paysager et fonctionnel de la trame verte et bleue	
	Orientation 4 : Prendre part localement à l'adaptation et à l'atténuation du changement climatique	
Axe n°4 du PADD : 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	Orientation 1 : Pacifier les mobilités au sein de la commune, en s'adaptant aux effets de la saisonnalité et en favorisant les liaisons extra-communales	OAP thématique « aménagement du centre-ville » : développement des circulations douces. OAP thématique « protection et développement de la trame verte et bleue » : développement des circulations douces.
	Orientation 2 : Proposer des espaces publics sûrs, adaptés à la diversité des usages saisonniers et facteurs d'attractivité pour les habitants et les touristes	OAP thématique « aménagement du centre-ville ».
	Orientation 3 : Assurer un niveau d'équipements adapté aux différents publics habitant et fréquentant la commune de Mers-les-Bains	OAP thématique « aménagement du centre-ville ».

2.2. OAP sectorielle du secteur de la « Rue de la Falaise »



Ce secteur correspond à l'**actuel camping de la falaise**. Situé sur les hauteurs nord du centre-ville, il s'insère dans un tissu urbain pavillonnaire moyennement dense. Peu contraint en termes de risques et de patrimoine naturel, ce site bénéficie de la **proximité du centre-ville** et d'un point de vue remarquable sur les falaises et la mer. Le cadre naturel environnant lui confère un potentiel touristique et de développement stratégique.

L'OAP a pour objet de préciser les conditions de la requalification de cet espace. Le secteur devra faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, portant sur la totalité de l'emprise de la présente OAP, afin d'assurer sa faisabilité technique et financière et sa cohérence urbanistique (avec le cas échéant un découpage en plusieurs sous-secteurs indépendants).

Surface	Zone UBt = 13 309 m ² Périmètre OAP = 17 867 m ² (plus large que la zone UBt)
Vocation inscrite dans l'OAP	Vocation principale d' hébergement touristique Accueil potentiel des activités de commerce de détail et de restauration complémentaires
Densité / capacité d'accueil	Environ 20 log./ha Soit un objectif d'environ 26 logements touristiques

Les grands principes urbains et paysagers inscrits dans l'OAP ont pour objet d'assurer une **insertion qualitative dans son environnement**, à proximité du littoral et du centre-ville :



- Privilégier une certaine compacité bâtie ;
- Dégager des espaces libres ;
- Favoriser l'intimité des logements riverains et internes à la zone ;
- Architecture bioclimatique ;
- Traitement paysager des limites périmétrales (plantation de haies et maintien des espaces paysagers existants autour de la zone UBt) ;
- Gestion des eaux pluviales intégrée aux aménagements paysagers.

L'accès principal se fera rue de la falaise (accès existant), éventuellement complété d'un cheminement le long de l'impasse de la falaise et d'un chemin piéton vers le sud. Ces deux derniers accès, facultatifs, sont destinés à améliorer la perméabilité du secteur aux déplacements.

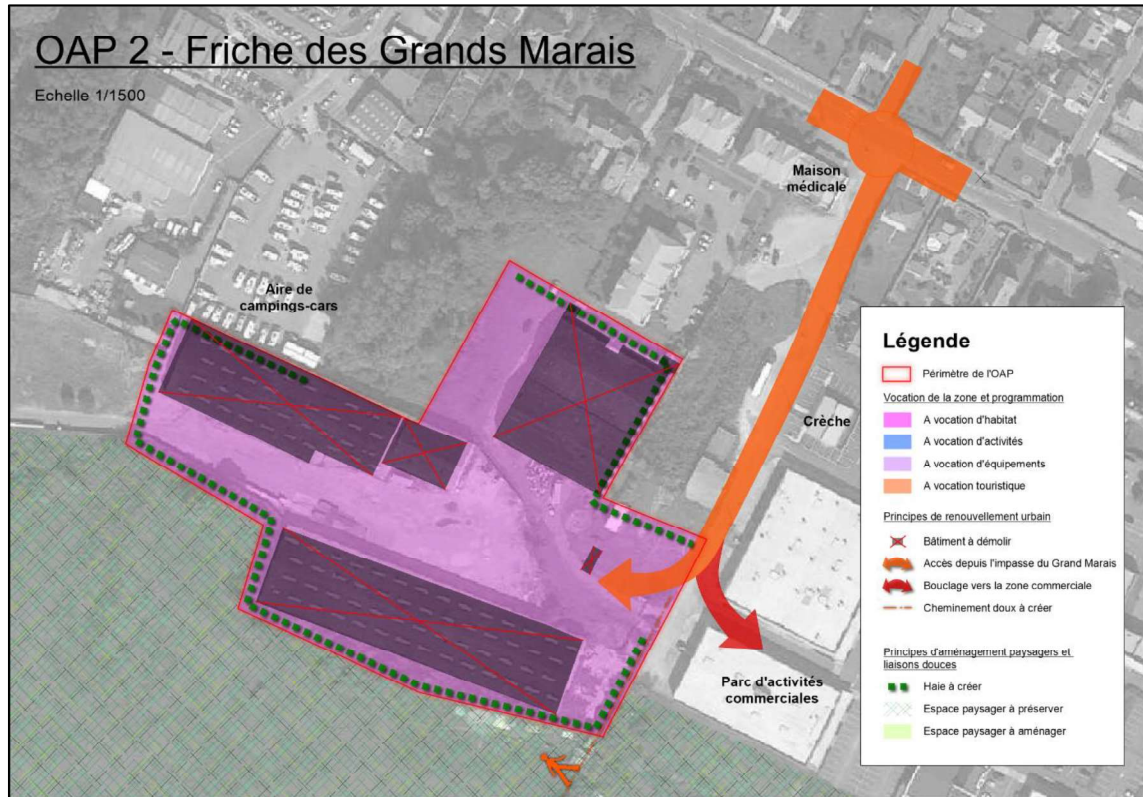
Zoom sur les contraintes :

Le terrain est hors des zones de risque du PPRI.

Par contre, il est inscrit dans les **espaces proches du rivage** au sens de la loi littoral. Selon l'article L121-13 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit y être limitée. Cela ne posera pas de difficulté particulière, étant donné que le terrain est déjà fortement urbanisé avec un camping comptant actuellement 72 emplacements. Ajoutons que le terrain est très proche du centre-ville et des urbanisations denses des rues Joseph Legad et André Dumont (même si les quelques constructions directement attenantes au secteur UBt sont moins denses).

Dans le cas de construction de logements touristiques « en dur », la densité a volontairement été modérée à environ 20 log./ha, de manière à conserver un caractère limité au sens de la loi littoral.

2.3. OAP sectorielle du secteur de la « Friche des Grands Marais »



Ce secteur est situé à l'ouest du parc d'activités commerciales des Grands Marais, à l'extrémité de l'impasse éponyme. Il est occupé par trois anciens bâtiments industriels.

L'OAP a pour objet de préciser les conditions de la requalification de cette friche industrielle. Le secteur devra faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, portant sur la totalité de l'emprise de la présente OAP, afin d'assurer sa faisabilité technique et financière et sa cohérence urbanistique.

Surface	Périmètre OAP = Zone AUh = 22 267 m ²
Vocation inscrite dans l'OAP	Vocation principale d' habitat Accueil potentiel d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de type indépendants et libéraux, s'exerçant au sein de la même unité foncière que l'habitation principale
Densité / capacité d'accueil	Environ 30 log./ha, soit un objectif d'environ 53 logements

Avant d'énoncer les principes d'aménagement, l'OAP détaille les opérations préalables à mener :

- Compte tenu de la nature des activités industrielles qui ont été exercées sur le terrain, les **bâtiments existants devront être démolis** ;
- Il sera impératif de **vérifier la présence ou non de pollution** en réalisant des investigations de terrain. Si la pollution est avérée, il faudra rendre ce site **compatible avec l'usage résidentiel** ;



- La zone est traversée par une **ligne haute tension**, qui sera soit déviée hors de la zone, soit enfouie.

Les grands principes urbains et paysagers inscrits dans l'OAP ont pour objet d'assurer une **insertion qualitative dans son environnement** :

- Privilégier une certaine compacité bâtie ;
- Dégager des espaces libres ;
- Favoriser l'intimité des logements de la zone ;
- Architecture bioclimatique ;
- Traitement paysager des limites périmétrales (plantation de haies) ;
- Regroupement des stationnements ;
- Gestion des eaux pluviales intégrée aux aménagements paysagers.

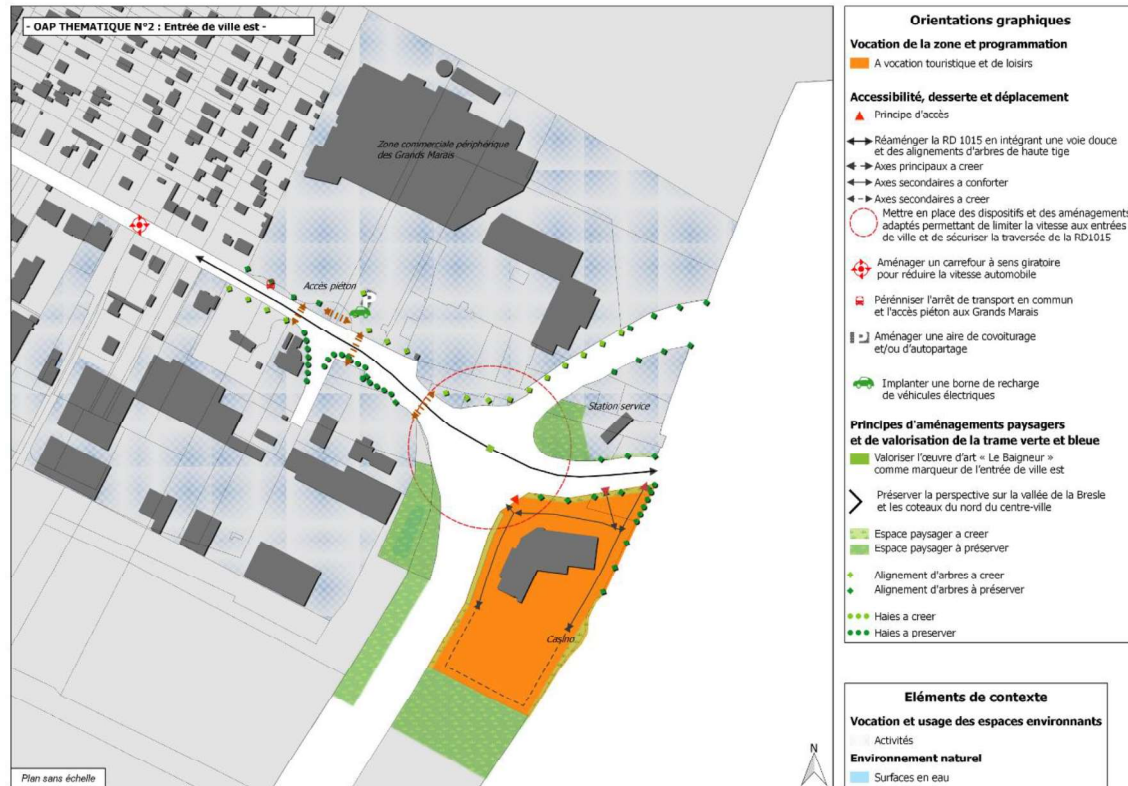
L'accès principal se fera par l'impasse des Grands Marais (accès existant). Un cheminement doux permettra un rabattement vers l'avenue Pierre et Marie Curie, que la collectivité double actuellement avec une piste cyclable (en direction du centre-ville). Un second cheminement doux reliera ce nouveau quartier avec le chemin entre Verre et Mer (vers le Tréport).

Zoom sur les contraintes :

La majeure partie du terrain est située en **zone I3 de risque de submersion marine**. Une petite partie est située en **zone I5 de remontée de nappe** (au nord) et une autre petite partie est située en **zone I1 de risque d'inondation** (au sud). Les constructions devront respecter les dispositions du PPRI.

Le terrain est situé hors des espaces proches du rivage au sens de la loi littoral. Il n'est donc pas concerné par le principe de limitation de l'extension de l'urbanisation. Aussi, la densité y est plus forte que dans le secteur précédent UBt (qui était lui soumis à ce principe).

2.4. OAP thématique et sectorielle « entrée de ville est »



L'entrée de ville est de Mers-les-Bains est structurée par la RD 1015 et se situe dans une continuité urbaine avec la zone commerciale des Prés Salés à Eu. Elle bénéficie d'aménagements paysagers et d'une présence végétale ; cependant, l'architecture générale des bâtiments d'activités se révèle peu qualitative et confère à la zone un caractère hétérogène. La transition entre Eu et Mers-les-Bains demeure ainsi abrupte.

Depuis la RD 925, l'entrée de ville offre une belle perspective sur la vallée de la Bresle et les coteaux au nord du centre-ville. Structurée par deux carrefours giratoires successifs, sa configuration constitue une rupture pour les modes de déplacements doux et reste principalement dédiée à la voiture.

Les grands principes d'aménagements inscrits dans l'OAP ont pour objet d'**améliorer la qualité de cette entrée de ville** :

- Réaménagement de la RD1015 en boulevard urbain (cette opération de réaménagement est en cours) ;
- Propositions : aire de covoiturage ou d'autopartage, bornes de recharge de véhicules électriques ;
- Dispositifs et aménagements permettant de limiter la vitesse et sécuriser la circulation ;
- Signalétique claire et homogène rendant l'entrée de ville lisible et exprimant l'identité mersoïse.

Le **secteur de développement au sud du Casino** (secteur AUt) est à vocation touristique et de loisirs. Il accueillera un **hôtel ou un établissement d'hébergement touristique**. Les grands principes urbains et paysagers inscrits dans l'OAP ont pour objet d'assurer une **insertion qualitative dans son environnement** :

- Privilégier une architecture sobre et en cohérence avec le bâti environnant ;
- Favoriser la végétalisation des enseignes et de leur unité foncière ;
- Réalisation d'aires de stationnement perméables, plantées ou végétalisées ;
- Collecte et évacuation des eaux pluviales en dehors du périmètre de l'opération.

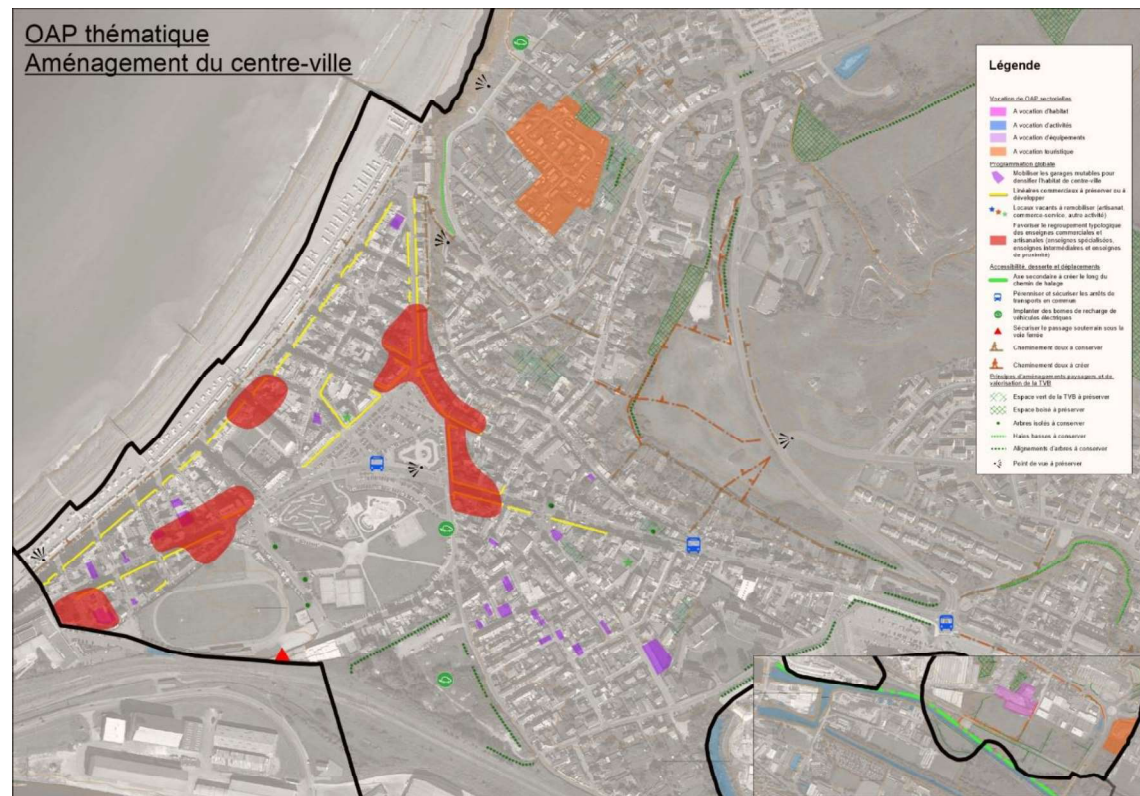
La desserte sera assurée via la desserte existante du casino (pas d'accès direct vers la RD925 pour des raisons de sécurité).

Zoom sur les contraintes :

La moitié nord du terrain est située en **zone I3 de risque de submersion marine**. La moitié sud du terrain est située en **zone I1 de risque d'inondation**.

Le terrain est situé hors des espaces proches du rivage au sens de la loi littoral. Il n'est donc pas concerné par le principe de limitation de l'extension de l'urbanisation.

2.5. OAP thématique « aménagement du centre-ville »



Le centre-ville de Mers-les-Bains est marqué par la **mixité des fonctions** qui l’animent, qui accompagnent sa **vocation résidentielle à l’année** et le **pic de fréquentation touristique durant la haute saison**. Les activités, équipements et aménités qui composent le centre-ville doivent ainsi répondre à des besoins très hétérogènes et fortement soumis au phénomène de saisonnalité.

Esthétiquement, le **caractère Belle Epoque de cette station balnéaire** constitue le cadre de son attractivité et de son développement. Le patrimoine architectural et naturel ne se limite cependant pas au Site Patrimonial Remarquable. Le patrimoine vernaculaire, littoral et la topographie environnante constituent autant de facteurs d’attractivité à valoriser pour atteindre les objectifs de développement fixés par le PLU.

Cette OAP thématique porte sur un large périmètre, couvrant l’ensemble du centre-ville (Site Patrimonial Remarquable et ses abords). Elle est globalement destinée à **faciliter le renouvellement urbain en centre-ville** :

- Meilleure structuration des commerces et du tissu artisanal, en cohérence avec les évolutions de la société et les attentes des habitants (résidents et visiteurs) ;
- Remobilisation des locaux commerciaux vacants ;
- Développement des mobilités douces ;
- Préservation et confortement du patrimoine naturel et bâti.

2.6. OAP thématique « protection et développement de la trame verte et bleue »

La préservation, le développement des continuités écologiques et plus largement de la biodiversité sont des enjeux majeurs pour la ville de Mers-les-Bains.

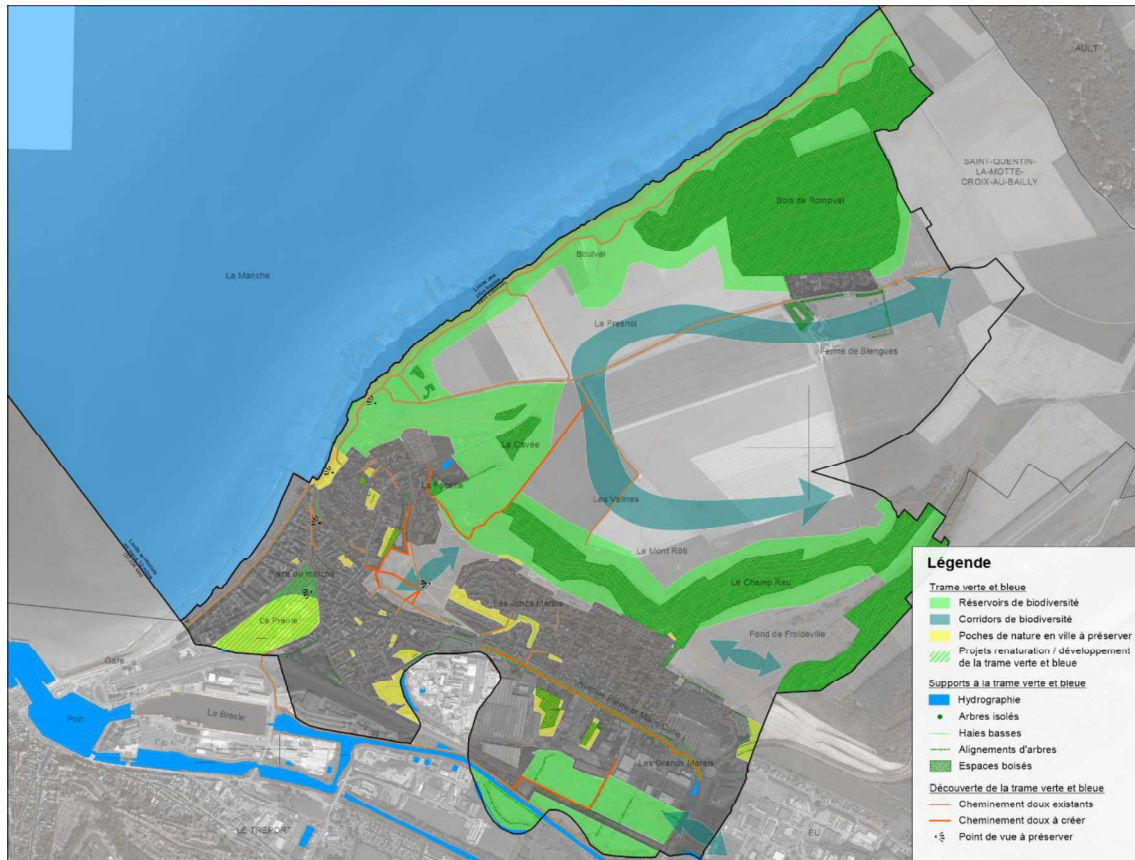
Les **écosystèmes marins et terrestres mersois** rendent de nombreux services bénéfiques au fonctionnement du territoire : épuration des eaux, prévention des inondations, pollinisation, alimentation, captage de carbone par les végétaux, régulation des températures d’été, espaces de loisirs et de détente, etc., tout en contribuant à la qualité et la diversité des paysages.

L’objectif national de mise en œuvre de la trame verte et bleue, décliné dans le PLU de Mers-les-Bains, vise à enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la remise en bon état et au développement des continuités écologiques.

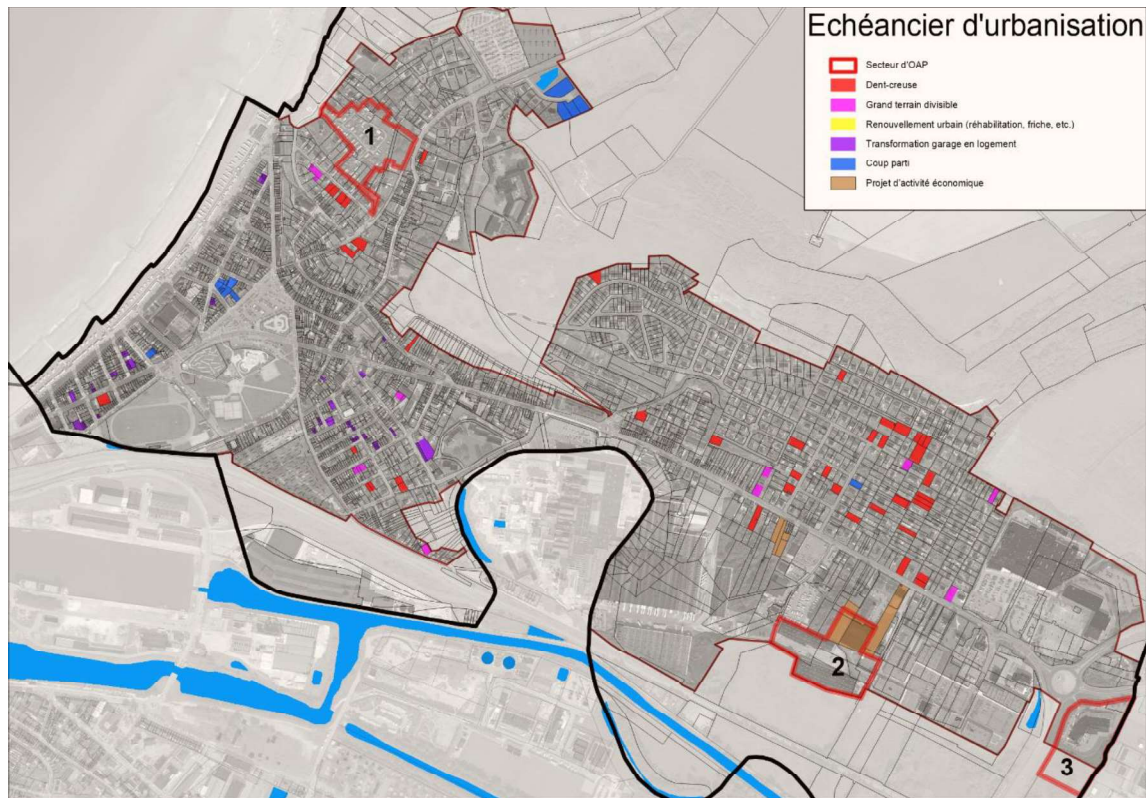
Cette OAP **synthétise les principes de protection de la trame verte et bleue** mis en place dans le PLU (plan de zonage et règlement écrit). Mais elle va plus loin, en prévoyant également des **mesures de son développement**.

Principes de protection de la trame verte et bleue	Principes de développement de la trame verte et bleue
Protection des réservoirs de biodiversité : les marais (derniers espaces non urbanisés en fond de vallée), les coteaux naturels surplombant la ville, aux falaises et au bois de Rompval.	De nouvelles plantations sont prévues dans les années à venir : noues arborées le long de la RD1015 (avenue Pierre et Marie Curie) et aménagement de fosses végétales au sein de la place du marché.

Principes de protection de la trame verte et bleue	Principes de développement de la trame verte et bleue
<p>Maintien des poches de nature en ville qui assurent la perméabilité écologique du territoire (espaces libres, jardins).</p> <p>Projet de renaturation partielle de la Prairie, afin de créer un réservoir naturel d'eau salée, conservant sa vocation d'espace central de la ville, support d'activités et d'équipements qui doivent pouvoir perdurer et évoluer.</p> <p>Pas de fragmentation des corridors de biodiversité.</p> <p>Préservation des milieux-support aux continuités écologiques : arbres isolés, haies basses, alignements d'arbres et espaces boisés.</p>	<p>Nouveaux cheminements doux permettant de renforcer le lien entre les habitants et leur environnement naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Descente sécurisée de l'EuroVelo 4 (vélomaritime) vers la Facette ; • Piste cyclable le long de la RD1015 (avenue Pierre et Marie Curie) ; • Lien entre l'impasse du Grand Marais (parc d'activités commerciales des Grands Marais) et le chemin entre Verre et Mer ; • Liaison piétonne entre le collège et l'école primaire



2.7. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser



La loi Climat et Résilience a rendu obligatoire l'établissement d'un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant.

Cet échancier est forcément très simple à Mers-les-Bains, puisque le PLU ne compte que deux zones à urbaniser :

- **Zone AUh résidentielle en recyclage d'une friche industrielle** (opération envisagée à court à moyen terme – le délai étant fortement lié aux contraintes de maîtrise foncière et de dépollution pour ce type d'opération) ;
- **Zone AUt pour la construction d'un hôtel adossé au casino** (envisagée à court terme).

Toutefois, les élus ont souhaité élargir la portée de cet échancier, en intégrant également la reconversion de l'ancien camping de la Falaise (envisagée à court terme), ainsi que l'ensemble des opérations possibles en renouvellement urbain (finalisation des coups partis, comblement des dents-creuses, reconquête des friches, construction dans de grands terrains divisibles et transformation des garages mutables en logements). Ces dernières opérations sont envisagées à court à moyen terme, en fonction des questions de rétention et de maîtrise foncière.

3. Justification du règlement

3.1. Du PADD au règlement

Le tableau ci-dessous montre la déclinaison des objectifs du PADD vers le règlement :

Axes du PADD	Orientations du PADD	Traduction règlementaire
<p>Axe n°1 du PADD : 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</p>	<p>Orientation 1 : Conforter la Zone d'Activités des Grands Marais et les entreprises structurantes de la Commune, en lien avec le territoire des Villes Sœurs</p>	<p>Zone UX.</p>
	<p>Orientation 2 : Consolider, diversifier et mettre en cohérence l'offre commerciale et artisanale au sein du centre-ville</p>	<p>Zones UP, UA (et notamment le secteur UAc correspondant au secteur d'implantation commerciale privilégiée défini par le SCOT du Pays Interrégional Bresle Yeres). Les linéaires commerciaux à préserver ou à développer identifiés en vertu de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.</p>
	<p>Orientation 3 : Développer le potentiel touristique du territoire et s'appuyer sur les richesses du cadre littoral et environnemental, confortant Mers-les-Bains comme une station balnéaire qualitative et structurante à l'échelle de la Baie de Somme</p>	<p>Zone UP : Site Patrimonial Remarquable. Zones UA, UF et UBp correspondant aux tissus historiques. Zone UBt : requalification du camping de la Falaise et de l'ancienne colonie. Zone AUt : construction d'un nouvel hôtel. Zones UPj, UAj, UBj et UFj de jardins à préserver (poches de nature en ville). Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Eléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Eléments de paysage identifiés en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Points de vue à préserver au titre de l'article L151-42 du code de l'urbanisme.</p>

Axes du PADD	Orientations du PADD	Traduction réglementaire
	Orientation 4 : Pérenniser l'activité agricole, anticiper et encourager sa diversification	Cheminements doux à conserver ou à créer identifiés en vertu de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Zones A et N. Zone UFe du centre équestre.
Axe n°2 du PADD : Promouvoir un développement urbain équilibré entre les fonctions résidentielles et touristiques, consolidant en priorité le tissu urbain et économe en ressources	Orientation 1 : Accompagner une reprise démographique mesurée et pérenniser une croissance démographique légère	Zones UP, UA, UB et UF (renouvellement urbain : dents-creuses, grands terrains divisibles, friches, etc.). Zone AUh : reconversion d'un ancien site industriel en zone résidentielle. Zone UBt : requalification du camping de la Falaise et de l'ancienne colonie. Zone AUt : construction d'un nouvel hôtel.
	Orientation 2 : Adopter une stratégie résidentielle incluant l'ensemble des besoins des ménages et s'équilibrant avec l'accueil touristique	
	Orientation 3 : Proposer un modèle de développement à faible impact, consolidant le tissu urbain du centre-ville et préservant les ressources agromaternelles, forestières et littorales	
Axe n°3 du PADD : 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	Orientation 1 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti du centre-ville, en tirant parti de son identité Belle Epoque	Zone UP : Site Patrimonial Remarquable. Zones UA, UF et UBp correspondant aux tissus historiques. Éléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Périmètre Délimité des Abords (servitude de protection aux abords des monuments historiques).
	Orientation 2 : Concourir à la protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion et la préservation des sites et des paysages du littoral mersois	Zones A et N (et notamment les secteurs Ap et Np correspondant aux espaces et milieux remarquables au titre de la loi littoral : article L121-23 du code de l'urbanisme). Bande de protection littorale des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (article L121-16 du code de l'urbanisme). Espaces proches du rivage (article L121-13 du code de l'urbanisme).
	Orientation 3 : Assurer la protection du socle environnemental pour maximiser l'intérêt écologique, paysager et fonctionnel de la trame verte et bleue	
	Orientation 4 : Prendre part localement à l'adaptation et à	

Axes du PADD	Orientations du PADD	Traduction réglementaire
	l'atténuation du changement climatique	Zones UPj, UAj, UBJ et UFj de jardins à préserver (trame verte urbaine). Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Eléments de patrimoine bâti identifiés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Eléments de paysage identifiés en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Points de vue à préserver au titre de l'article L151-42 du code de l'urbanisme. Cheminements doux à conserver ou à créer identifiés en vertu de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.
<p>Axe n°4 du PADD : 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</p>	Orientation 1 : Pacifier les mobilités au sein de la commune, en s'adaptant aux effets de la saisonnalité et en favorisant les liaisons extra-communales	Cheminements doux à conserver ou à créer identifiés en vertu de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.
	Orientation 2 : Proposer des espaces publics sûrs, adaptés à la diversité des usages saisonniers et facteurs d'attractivité pour les habitants et les touristes	Toutes les zones.
	Orientation 3 : Assurer un niveau d'équipements adapté aux différents publics habitant et fréquentant la commune de Mers-les-Bains	Zone UE (grands équipements). Mais aussi les zones UP, UA, UB et UF pour les équipements de plus petite taille.

3.2. Règlement graphique (plan de zonage)

3.2.1. Découpage en zones

3.2.1.1. Tableau des surfaces

Le tableau suivant résume la répartition des zones urbaines, à urbaniser et agricoles et naturelles et forestières :

- **Zones urbaines U**

Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18).

- **Zones à urbaniser AU**

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R151-20).

- **Zones agricoles A**

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22).

- **Zones naturelles et forestières N**

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (1°) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, (2°) soit de l'existence d'une exploitation forestière, (3°) soit de leur caractère d'espaces naturels, (4°) soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou (5°) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (article R151-24).

Zones urbaines		128,54 ha
UP	Site Patrimonial Remarquable	21,61 ha
UPj	Secteur de jardins à préserver	0,04 ha
UA	Centre ancien	6,89 ha
UAc	Centre ancien avec implantation commerciale privilégiée	0,93 ha
UAj	Secteur de jardins à préserver	0,23 ha
UF	Tissu de faubourg	9,68 ha
UFe	Secteur correspondant à l'activité du centre équestre	1,31 ha
UFj	Secteur de jardins à préserver	0,59 ha
UB	Tissu pavillonnaire	33,44 ha
UBp	Tissu pavillonnaire intégrant des constructions anciennes	10,52 ha
UBt	Secteur à vocation touristique	1,74 ha
UBj	Secteur de jardins à préserver	1,55 ha
UX	Tissu économique	32,93 ha
UE	Tissu d'équipements et de services publics	6,95 ha
UEt	Ancienne ferme de la rue André Dumont, à vocation d'équipements publics et/ou touristiques	0,13 ha
Zones à urbaniser		2,83 ha
AUh	Zone à urbaniser à vocation mixte habitat / activités compatibles	2,23 ha
AUt	Zone à urbaniser à vocation touristique	0,60 ha
Zones agricoles		294,43 ha
A	Zone agricole	169,97 ha
Ap	Secteur agricole protégé	124,46 ha
Zones naturelles et forestières		118,50 ha
N	Zone naturelle	23,59 ha
Np	Secteur naturel protégé	91,85 ha
Nt	STECAL à vocation de camping	3,06 ha
Total général		544,30 ha

Surfaces terrestres du PLU de Mers-les-Bains

Zones naturelles et forestières		
Nm	Secteur maritime	9 238 ha

Surfaces maritimes du PLU de Mers-les-Bains

3.2.1.2. Zones urbaines



Zones urbaines du PLU

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines regroupent le Site Patrimonial Remarquable (UP), les zones urbaines « mixtes » (UP, UA, UB et UF) et les zones urbaines « spécialisées » (UX et UE) :

- La **zone UP** correspond au **Site Patrimonial Remarquable** englobant les tissus de centre-ville Belle Epoque. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), une fois approuvé, se substituera au règlement du PLU pour cette zone.
- La **zone UA** correspond aux **tissus historiques et centraux** de la ville. À vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, elle se caractérise par une trame bâtie de densité élevée présentant majoritairement un ordonnancement continu à l'alignement des voies et emprises publiques. Elle comporte :

- ✓ Un **secteur UAc** correspondant au secteur d'implantation commerciale privilégiée défini par le SCOT du Pays Interrégional Bresle Yeres.
 - La **zone UF** correspond aux **tissus périphériques anciens** du centre-ville. À vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, elle se caractérise par une trame bâtie de densités faibles à moyennes présentant des implantations relativement hétérogènes, avec une densité un peu plus faible qu'en zone UA. Elle comporte :
 - ✓ Un **secteur UFe** ayant vocation à pérenniser le centre équestre de Mers-les-Bains.
 - La **zone UB** correspond aux **tissus pavillonnaires contemporains** du territoire. Elle est à vocation principale d'habitat, mais ouverte sur certaines activités compatibles avec les caractéristiques de ces tissus. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne à forte et présentant un ordonnancement relativement régulier permis, notamment, par une trame parcellaire géométrique de plus faible ampleur. Elle comporte :
 - ✓ Un **secteur UBp** où le tissu pavillonnaire intègre un certain nombre de constructions anciennes,
 - ✓ Un **secteur UBt** correspondant à l'accueil d'établissements d'hébergement touristique au niveau de la rue de la Falaise, au nord du centre-ville.
- De plus, **les zones UP, UA, UF et UB** comportent un **secteur indicé « j »** correspondant à des espaces verts paysagers et des jardins à préserver.
- La **zone UE** correspond aux tissus accueillant plus spécifiquement des **équipements et services publics** et dont les caractéristiques morphologiques nécessitent des règles adaptées. La trame parcellaire de ces secteurs, lâche et rectangulaire, ainsi que la faible occupation des sols en font des espaces ouverts où la présence du végétal est assez marquée. Elle comporte :
 - ✓ Un **secteur UEt** correspondant à une zone mixte équipements publics / équipements touristiques, dans l'ancienne ferme de la rue André Dumont.
 - La **zone UX** correspond aux **tissus d'activités économiques**, accueillant majoritairement des commerces, des services, des activités artisanales, tertiaires et industrielles. Elle se caractérise par des emprises parcellaires de tailles moyennes à grandes et une trame bâtie aux densités faibles à moyennes, le tout conférant des ordonnancements discontinus aux constructions.

La **hiérarchie de secteurs UP, UA, UB et UF** permet de couvrir l'ensemble des zones urbaines mixtes ou résidentielles, depuis le centre-ville en UP et UA, jusqu'aux quartiers pavillonnaires périphériques en UF. Cette hiérarchie traduit l'évolution de la **densité**, des **formes urbaines** et de l'**architecture** entre les différents quartiers de la ville. Ces secteurs sont associés à un règlement ouvert, destiné à accepter toute la mixité des fonctions urbaines accueillies (sous réserve de leur compatibilité entre elles).

Compte tenu de la compacité de l'urbanisation mersoise, ces zones sont contiguës entre-elles. Il n'y a pas de zones urbaines isolées à Mers-les-Bains.



Zones résidentielles / mixtes

Ces zones recouvrent bien la notion de parties actuellement urbanisées, que l'on peut représenter de manière simplifiée à Mers-les-Bains grâce à des tampons de 25m dessinés autour des bâtiments. Ces tampons de 25m, lorsqu'ils se touchent, montrent les bâtiments situés à moins (< 50m).



Tracé des tampons de 25m autour des bâtiments, conduisant à la délimitation des zones urbaines

A l'intérieur de ces zones, les **sous-secteurs indicés « j »** (UPj, UAj, UFj et UBj) correspondent à des **espaces verts paysagers et des jardins**. Ces poches de nature constituent des relais écologiques très appréciables, des espaces de respiration pour la ville, au cœur d'une urbanisation très dense et minérale. Leur préservation est un enjeu fort pour le PLU, en raison des services écosystémiques qu'ils rendent :

- La perméabilité de leur sol et la présence de végétation sont favorables à la biodiversité ;
- Ils constituent des refuges pour la faune (corridors urbains de biodiversité) ;
- Ils permettent de lutter contre l'effet d'îlots de chaleur ;
- Ces espaces peu imperméabilisés jouent un rôle bénéfique pour la gestion des eaux pluviales et la lutte contre les inondations.

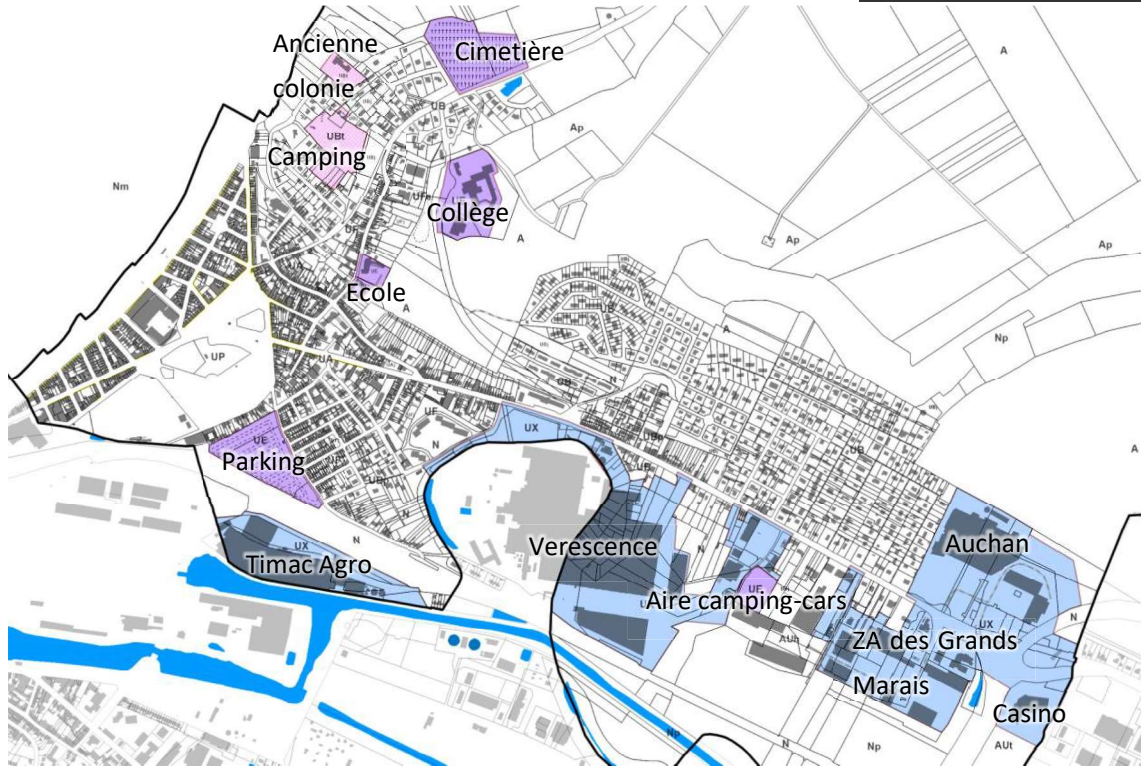


Les secteurs d'espaces verts paysagers et de jardins indicés « j »

En plus de ces zones résidentielles / mixtes, le PLU affecte plusieurs **zones à une vocation spécifique**, compte tenu de leur occupation et/ou des projets envisagés :

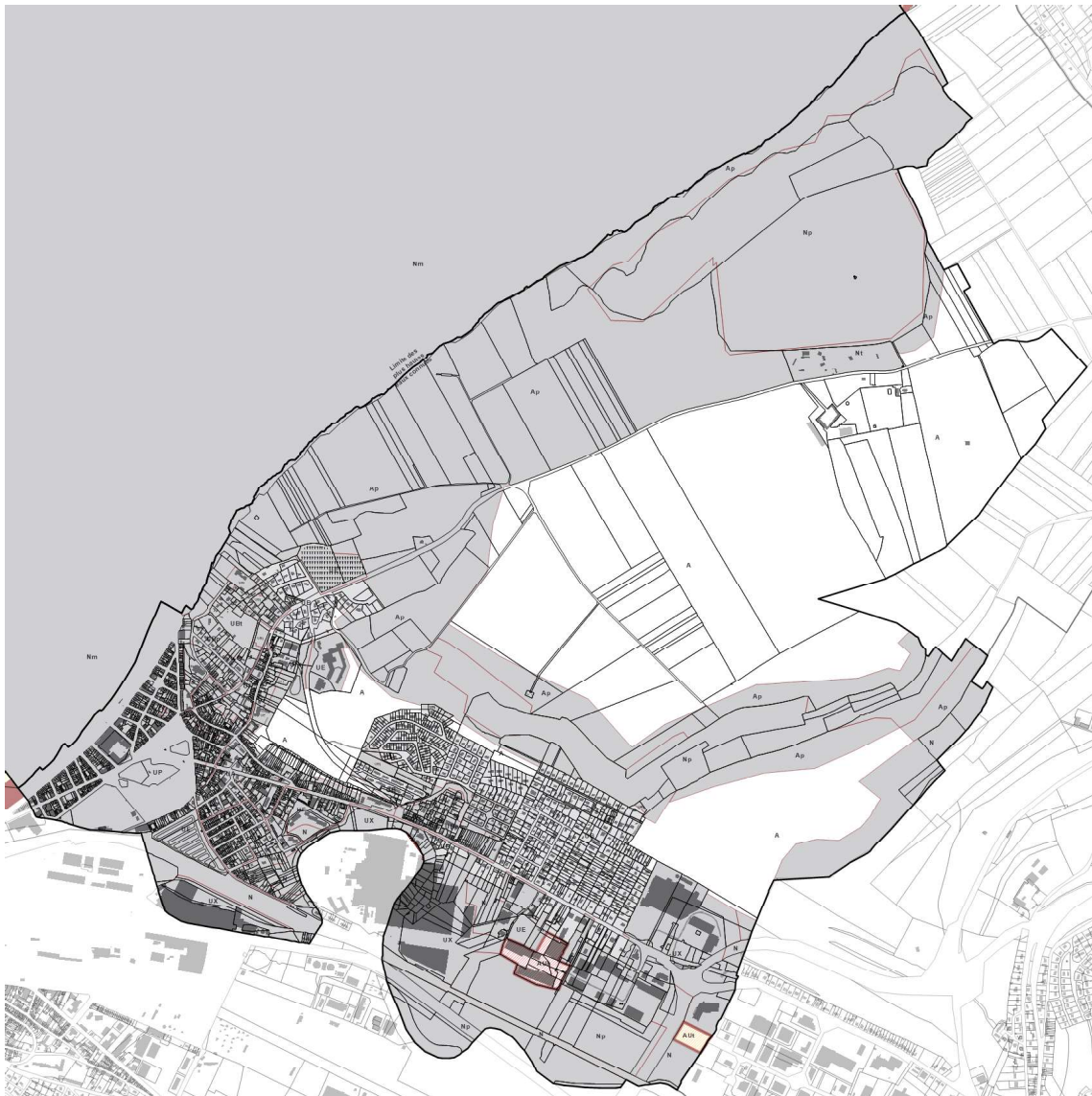
- Zone UE pour les grands équipements publics (collège, école primaire, parking Lagaliote, etc.) ;
- Zone UFe pour le centre équestre ;
- Zone UBt pour le camping de la Falaise et l'ancienne colonie ;
- Zone UX pour les grands équipements commerciaux ou industriels (Verescence, Timac Agro, Auchan, zone d'activités des Grands Marais).

Ces secteurs sont associés à un règlement plus fermé.



Zones urbaines à vocation spécifiques

3.2.1.3. Zones à urbaniser



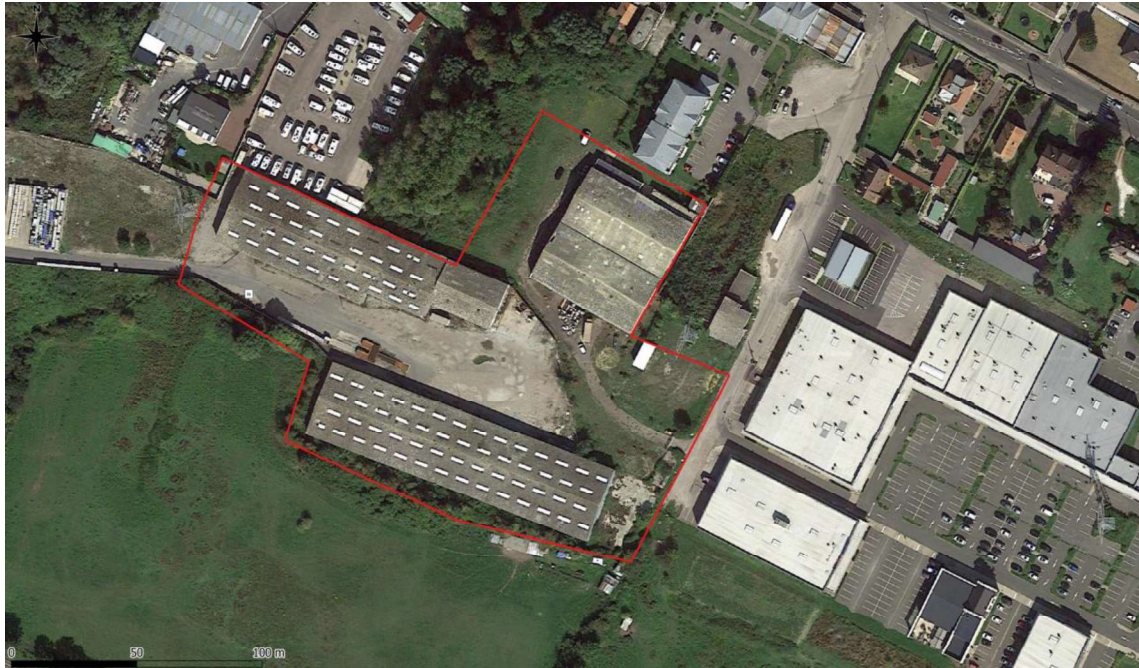
Zones à urbaniser du PLU

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, ou les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones AU seront notamment aménagées en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

- La **zone AU** comporte :
 - ✓ Un **secteur AUh** à vocation principale résidentielle, pouvant accueillir une mixité encadrée de fonctions et compatible avec l'habitat ;
 - ✓ Un **secteur AUt** correspondant à l'accueil d'un établissement d'hébergement touristique au sud du Casino, en entrée de ville est.

Le secteur AUh correspond à un terrain déjà urbanisé (friche industrielle). Il ne s'agit donc pas d'une extension de l'urbanisation. Il s'agit de la principale zone d'accueil résidentiel, avec un potentiel d'une cinquantaine de logements.



Zone AUh

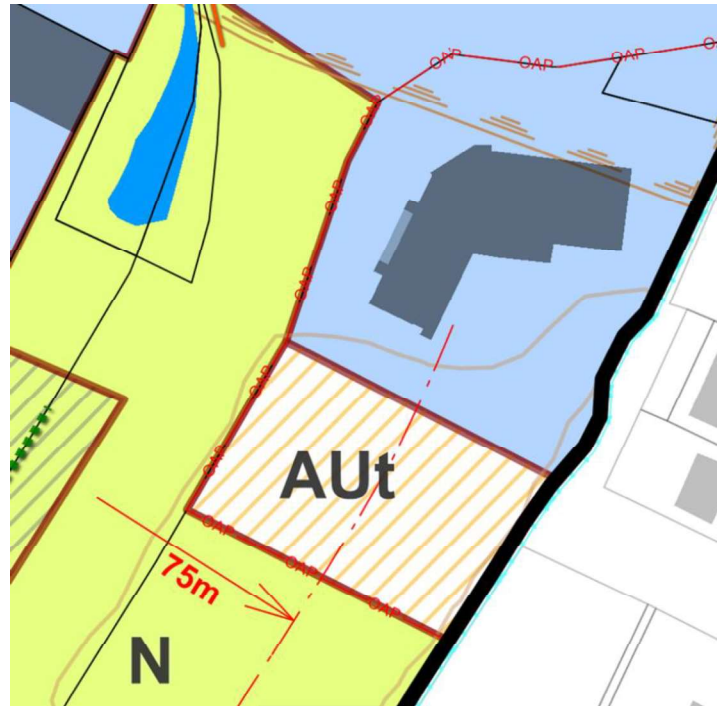
La seule extension urbaine prévue par le PLU de Mers-les-Bains est donc le **projet d'hôtel attenant au casino**. Cette extension sera bénéfique pour la pérennité de cet équipement touristique majeur de la commune. Il n'est pas possible de la réaliser sur l'emprise actuelle du casino (puisque celui-ci occupe presque toute sa parcelle) ; il est donc nécessaire d'agrandir vers le sud.



Zone AUt

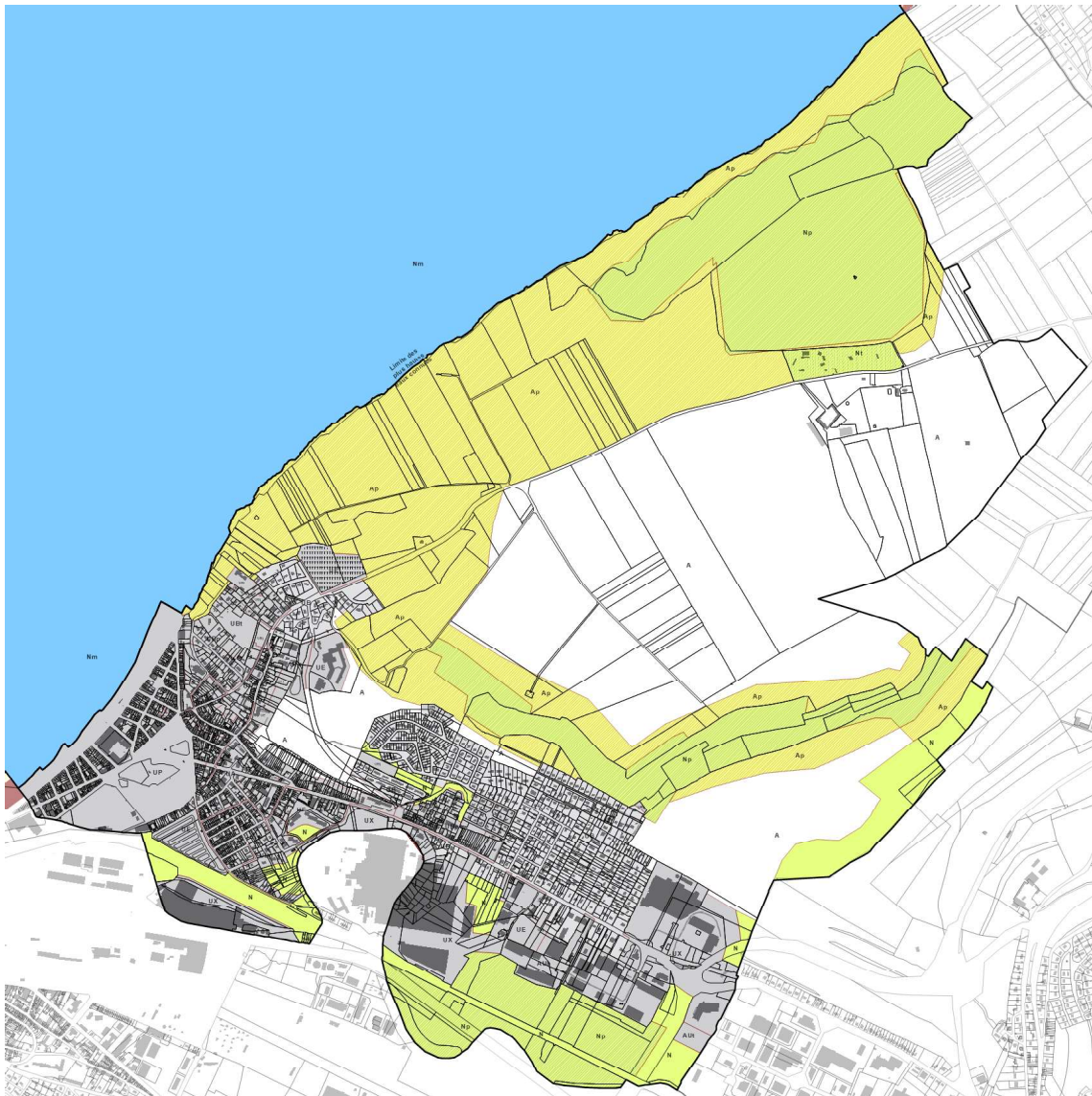
La zone AUt est donc directement en continuité de la zone urbanisée mersoise, formée par le casino. Elle est également contigüe par l'est avec la zone d'activités des Prés Salés d'Eu (En Act Architecture, Kiloutou, terrain de football d'Eu, etc.) et est située en vis-à-vis de la zone d'activités des Grands Marais (de l'autre côté de la RD925).

Notons que la RD925 est classée voie à grande circulation. En conséquence, les constructions prévues sur la zone AUt devront observer un recul minimal de 75m par rapport à l'axe de cette voie (environ la moitié du terrain).



Recul de 75m par rapport à la RD925

3.2.1.4. Zones agricoles, naturelles et forestières



Zones agricoles, naturelles et forestières du PLU

Sont classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte un secteur :

- Le **secteur Ap** correspond aux secteurs naturels et forestiers à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant, ou de leur identification en tant qu'espaces remarquables à protéger.

Sont classés en zone naturelle les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de

leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comporte un secteur :

- Le **secteur Np** correspond aux secteurs naturels et forestiers à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant, ou de leur identification en tant qu'espaces remarquables à protéger ;
- Le secteur Nm correspondant au territoire maritime de Mers-les-Bains.

Elle comporte également un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) :

- Le **secteur Nt** qui correspond aux STECAL ayant vocation à pérenniser le camping de Rompval.

La délimitation des zones agricoles, naturelles et forestières répond aux **objectifs de protection de l'environnement naturel, des espaces agricoles, mais également de préservation de la nature en ville** :

- Les secteurs Ap et Np correspondent aux **espaces et milieux remarquables**, à protéger strictement en application de la loi littoral (article L121-23 du code de l'urbanisme). Seuls les aménagements légers y sont autorisés ;
- Le secteur N strict correspond à des **espaces naturels à préserver**, sans présenter le caractère d'espaces et milieux remarquables au titre de la loi littoral (abords de la voie ferrée, espaces naturels aux entrées de ville par la RD925 et poches de nature en ville) ;
- Le secteur A strict englobe les **espaces agricoles du plateau**, y compris la ferme de Blengues, le fond de Froideville, les espaces agricoles indispensables au fonctionnement du centre équestre (rue Charles de Gaulle) et les espaces surplombant le quartier des Joncs Marins ;

Le PLU de Mers-les-Bains délimite un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées), autour du **camping du Rompval**. Le STECAL correspond à l'emprise actuelle du camping, qui n'est pas agrandi.

3.2.2. Autres prescriptions graphiques

3.2.2.1. Emplacements réservés

Le PLU institue un emplacement réservé sur l'ancienne ferme de la rue André Dumont :

N°	Objet	Bénéficiaire	Parcelles(s)	Surface
1	Activité touristique avec accueil de clientèle	Commune	AH266, AH267	2 366 m ²

L'objectif de cet emplacement réservé est de réemployer le site de l'ancienne ferme pour le reconverter en activité touristique et conserver la mémoire du lieu. Le règlement autorise sa transformation en équipement public ou en équipement touristique (installations liées au centre équestre, artisanat ou galerie d'art, vente de produits du terroir, restaurant, salle de spectacle, équipements sportifs, etc.), à l'exclusion de toute forme de logement.



Emplacement réservé

3.2.2.2. Espaces boisés classés (article L113-1 du code de l'urbanisme)

En application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit **classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs** de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes

dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Les espaces boisés classés de Mers-les-Bains sont : le bois de Rompval, le bois de la Guerre (au nord de la statue de Notre-Dame-de-la-Falaise), les parties végétalisées des landes côtières ainsi que quelques bosquets et massifs ponctuels qui affirment la présence du végétal sur le territoire de Mers-les-Bains.



Carte des espaces boisés classés (article L113-1 du code de l'urbanisme)

3.2.2.3. Éléments de paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme)

Les autres éléments du patrimoine naturel sont identifiés sur le plan de zonage du PLU au titre du L151-23 du code de l'urbanisme et protégés par le règlement :

- **Arbres isolés protégés** : arbres remarquables de la Prairie, arbre remarquable devant la Marie, arbre remarquable au 55 avenue Pierre et Marie Curie.



Arbres remarquables (source Google Street View)

- **Alignements d'arbres** : alignements d'arbres le long de la voie ferrée, le long du canal, les alignements d'arbres en entrée de ville (en venant de Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly), haies autour du centre équestre, haie surplombant le lotissement des Facettes, haies autour du camping de la Falaise, haies autour du parking Lagaliote, haies près du casino, haies le long de l'avenue Pierre et Marie Curie et autour de l'entreprise Verescence.



Exemple d'alignements d'arbres protégés

- **Haies basses protégées** : haies le long de la rue de la Falaise, haies sur l'escarpement du lotissement des Joncs Marins, haies de la RD1025 près du rond-point de la Baigneuse.



Exemple de haies basses protégées

Une certaine souplesse est prévue dans le règlement, qui autorise la suppression des haies basses en cas de nécessité de création d'ouverture aux champs (moins de 15 mètres) afin de ne pas contraindre l'accès aux parcelles.



Carte des éléments de paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme)

3.2.2.4. Eléments de patrimoine bâti (article L151-19 du code de l'urbanisme)

Mers-les-Bains possède un **patrimoine bâti très intéressant**. Celui-ci bénéficie de protection au titre des monuments historiques (villa RIP et les galeries commerciales de la rue Jules Barni), grâce au Site Patrimonial Remarquable et au périmètre délimité des abords.

Le PLU assure le complément de ces protections, grâce à l'identification des éléments de patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'ensemble des éléments inventoriés (villas, maisons, calvaires, portes d'entrée, etc.) est listé par des fiches en annexe n°1 et n°2.



Carte des éléments de patrimoine bâti en centre-ville (article L151-19 du code de l'urbanisme)



Carte des éléments de patrimoine bâti dans le secteur Rompvil / Blengues (article L151-19 du code de l'urbanisme)

3.2.2.5. Points de vue à préserver (article L151-42 du code de l'urbanisme)

Les points de vue à préserver au titre de l'article L151-42 du code de l'urbanisme sont les suivants :

- Vues vers la ville et la falaise du Tréport depuis le sentier du littoral ;
- Vues vers la ville et la falaise du Tréport depuis l'église ;
- Vues vers le littoral depuis le front de mer ;
- Vues vers l'intérieur de la Prairie ;
- Vues vers la ville et la falaise du Tréport depuis la rue Charles de Gaulle.



Carte des points de vue (article L151-42 du code de l'urbanisme)

3.2.2.6. Linéaires commerciaux à préserver ou à développer (article L151-16 du code de l'urbanisme)

Le PLU classe les linéaires commerciaux à préserver ou à développer (article L151-16 du code de l'urbanisme). Ces linéaires de centre-ville correspondent aux **lieux où la densité et la diversité commerciales sont les plus fortes** à Mers-les-Bains :

- Avenue du Maréchal Foch / avenue du 18 Juin 1940 / avenue Pierre et Marie Curie ;
- Rue Jules Barni ;
- Esplanade du Général Leclerc ;
- Rue Maurice Dupont (en partie) ;
- Rue Henri Lebeuf (en partie) ;
- Rue Paul Viguier (en partie).

Ces linéaires commerciaux permettent de **satisfaire les besoins quotidiens des habitants et des visiteurs**, et d'économiser des déplacements longs vers les grands centres urbains plus éloignés. Bien entendu, il favorise **l'animation du cœur de la ville**.

Afin de lutter contre la concurrence du commerce avec les autres fonctions urbaines, notamment l'habitat lors des mutations (transformation de locaux commerciaux en habitations), la commune a décidé de mettre en œuvre une politique volontariste de protection des principaux linéaires commerciaux.

Le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux est interdit dans les linéaires ci-dessus. Afin de ne pas créer de blocage, si le local reste vacant et ne parvient pas à être vendu pendant 5 ans, la prescription précédente devient caduque, et un changement de destination sera alors accepté.

Cette protection de la diversité commerciale est uniquement exigée dans les linéaires ci-dessus, là où la diversité et la densité des commerces sont les plus importantes.



Carte des linéaires commerciaux (article L151-16 du code de l'urbanisme)

3.2.2.7. Cheminements doux à conserver ou à créer (article L151-38 du code de l'urbanisme)

Le PLU identifie sentiers piétonniers / cyclables à conserver, et dont la continuité devra être maintenue.

Le PLU identifie également des sentiers piétonniers / cyclables à créer :

- Prolongement de l'EuroVélo 4 jusqu'en centre-ville (le tronçon récemment aménagé s'arrête en haut du coteau, avant la cavée) ;
- Liaison des Grands Marais avec le chemin entre Verre et Mer ;
- Chemin piéton entre l'école primaire et le collège.



Carte des cheminements doux à conserver ou à créer (article L151-38 du code de l'urbanisme)

3.2.2.8. Secteurs présentant des risques moyens de retrait et gonflement des argiles

Les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques. Ils se rétractent lors des périodes de sécheresse (phénomène de « retrait ») et gonflent au retour des pluies lorsqu'ils sont de nouveau hydratés (phénomène de « gonflement »). Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante pour endommager les bâtiments localisés sur ces terrains.

Les zones associées à un risque moyen de retrait et gonflement des argiles sont reportées sur le plan de zonage. Il ne s'agit pas d'une zone inconstructible : les constructions doivent simplement mettre en œuvre des **dispositions de constructibilité spécifique limitant ce risque** (adaptations des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, désolidarisation des différents éléments de structure...).



Secteurs présentant des risques moyens de retrait et gonflement des argiles

3.2.2.9. Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les secteurs où sont opposables les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles sont figurés sur le plan de zonage, afin de correctement informer les pétitionnaires.



Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

3.2.2.10. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement (article R151-43 du code de l'urbanisme)

Des secteurs où sont envisagées des installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement sont réservés dans le PLU de Mers-les-Bains.

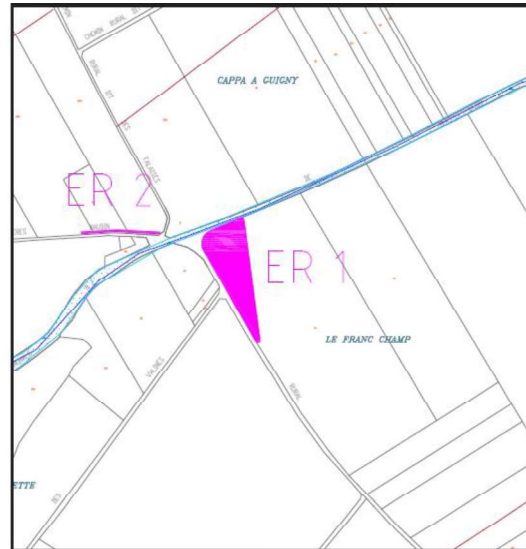
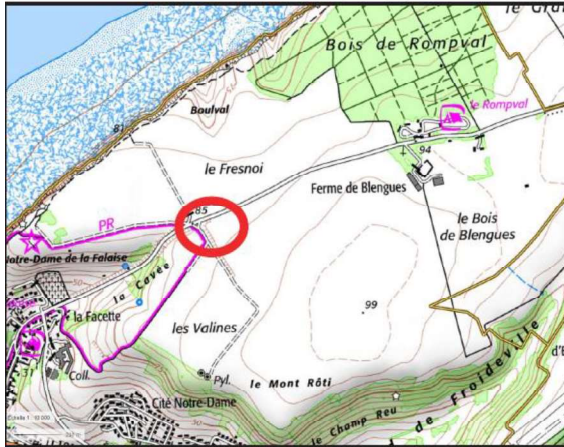
Ils sont issus du travail d'ARTEMIA (schéma d'assainissement des eaux usées de 2018) ; les fiches synthétiques sont reportées ici pour information.



Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement (article R151-43 du code de l'urbanisme)

Commune : MERS-LES-BAINS

Département : SOMME (80)



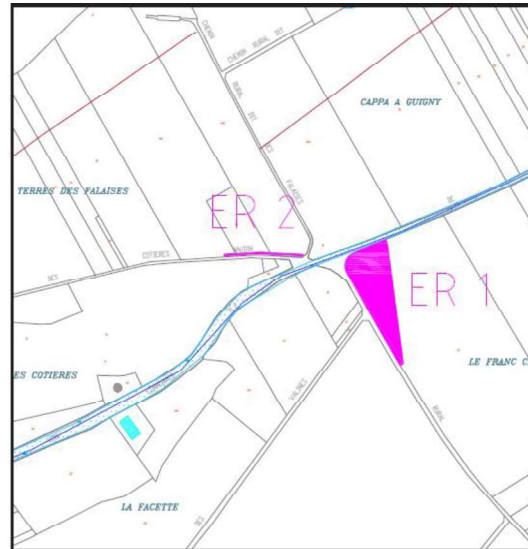
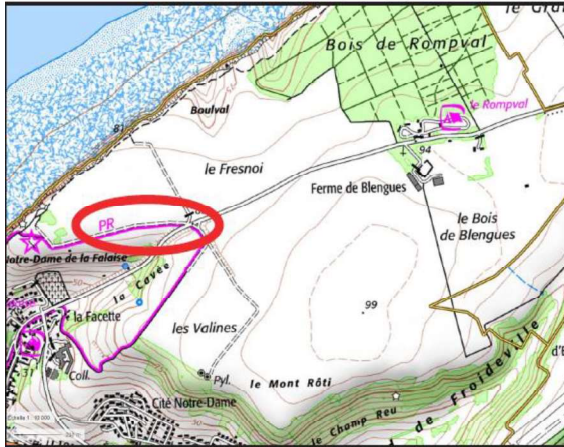
- Référence cadastrale : 0B n°34
- Bassin versant intercepté : B
- Statut : Emprise réservée (avec en partie ouvrage existant)
- Zone humide : Non
- Perméabilité : A déterminer
- Type de sol : Limons des plateaux
- Volumes d'eau à gérer pour P 10:

- 1h : 1 030 m ³	- 24h : 2 260 m ³
-----------------------------	------------------------------
- Surface parcelaire totale ER : 6 640 m²
- Ouvrage existant : merlon
- Type d'ouvrage possible à créer : bande enherbée dans l'angle de la parcelle
- Dimensions des ouvrages :

<i>Merlon existant</i>	<i>Bande à créer</i>
- Surface : 1 260 m ²	- Surface : 5 380 m ²
- Longueur : 220 m	- Longueur : 165 m
- Largeur : 5 m	- Largeur : 60 m
- Hauteur : 2 m	
- Travaux à prévoir : curage si nécessaire

Commune : MERS-LES-BAINS

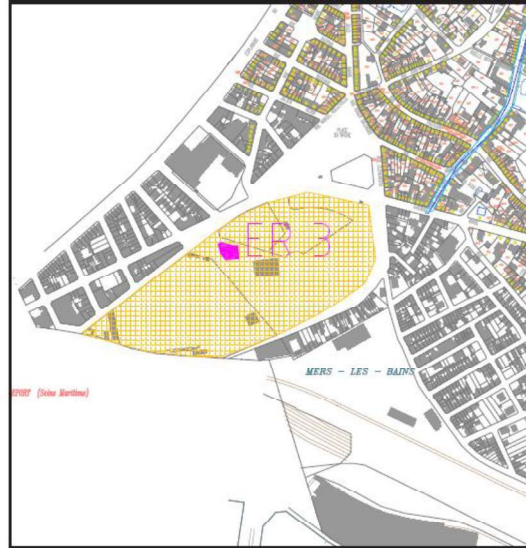
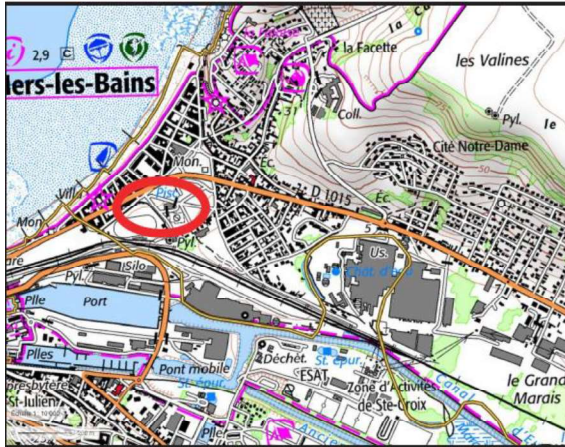
Département : SOMME (80)



- Référence cadastrale : 0A n°
- Bassin versant intercepté : D
- Statut : Emprise réservée (ouvrage existant)
- Zone humide : Non
- Perméabilité : A déterminer
- Type de sol : Limons argileux à silex
- Volumes d'eau à gérer pour P 20:

- 1h : 140 m ³	- 24h : 300 m ³
---------------------------	----------------------------
- Surface parcellaire totale ER : 265 m²
- Ouvrage existant : fossé en bordure de parcelle agricole
- Dimensions de l'ouvrage existant :
 - Surface haute : 265 m²
 - Longueur : 100 m
 - Largeur : 1 m
 - Profondeur : 1 m
 - Volume brut ouvrage : 155 m³
- Travaux à prévoir : curage si nécessaire

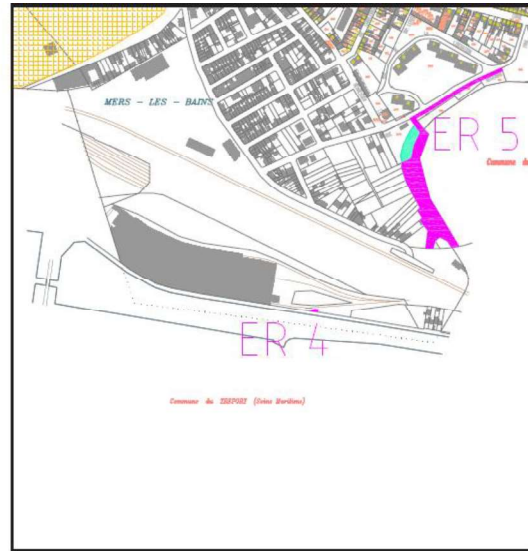
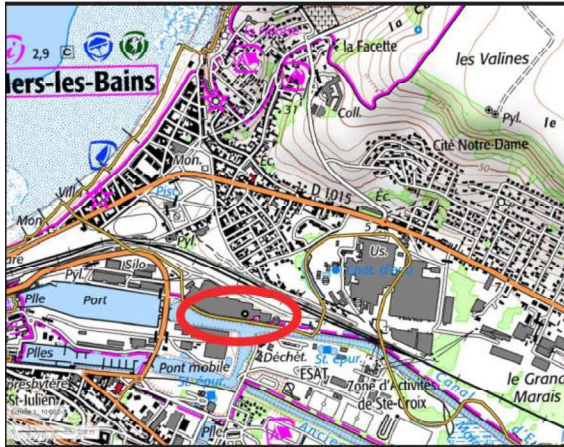
Commune : MERS-LES-BAINS
Département : SOMME (80)



- Référence cadastrale : AE n°755
- Bassin versant intercepté : E
- Statut : Emprise réservée (objectif de la commune : être propriétaire de toutes les parcelles du futur projet d'aménagement)
- Zone humide : ---
- Perméabilité : ---
- Type de sol : ---
- Volumes d'eau à gérer : Voir projet d'aménagement prévu par la commune
- Surface parcellaire totale ER : 502 m²
- Type d'ouvrage possible : Voir projet d'aménagement prévu par la commune

Commune : MERS-LES-BAINS

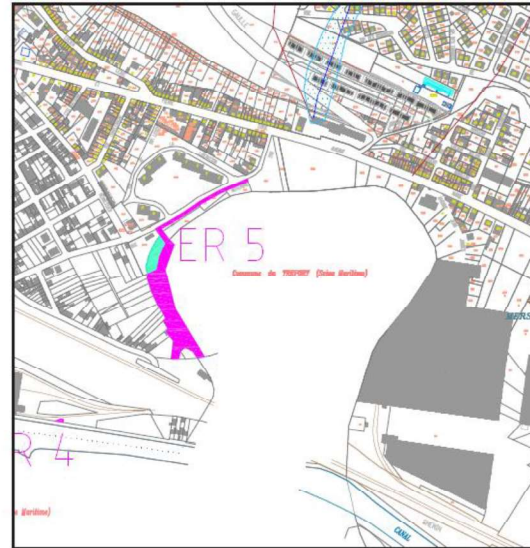
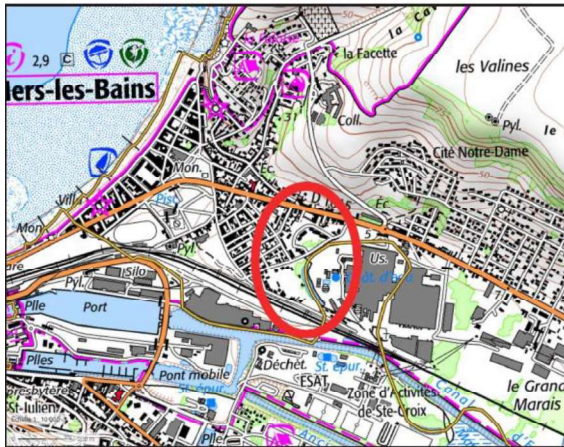
Département : SOMME (80)



- Référence cadastrale : AE n°898 (pro parte)
- Bassin versant intercepté : C
- Statut : Emprise réservée (objectif de la commune : être propriétaire de la parcelle pour avoir la gestion de la pompe de relevage)
- Zone humide : ---
- Perméabilité : ---
- Type de sol : ---
- Volumes d'eau à gérer : surverse bassin existant + ovoïde
- Surface parcelaire totale ER : 31 m²
- Ouvrage existant : Pompe de relevage (200 l/s) vers la Bresle

Commune : MERS-LES-BAINS

Département : SOMME (80)



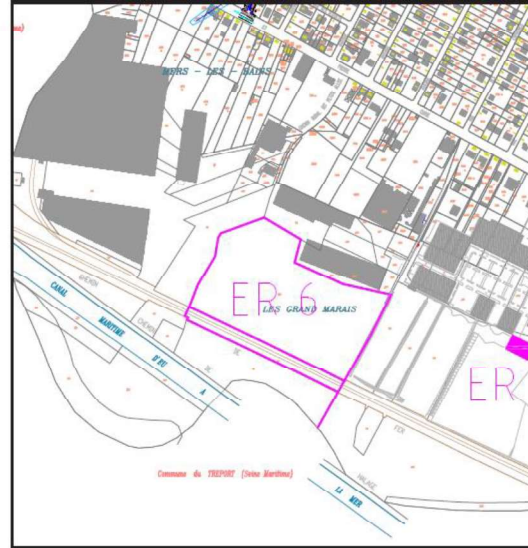
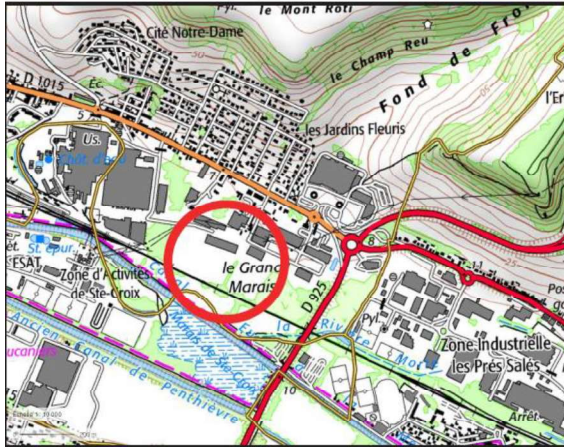
- Références cadastrales : AE n° 373 (pro parte), n°374 (pp), n°376 (pp), n°377, n°379 (pp), n°382 (pp), n°391 (pp) n°720 , n°769, n°770, n°771, n°772, n°773, n°774 et AL n°1 (pp - Commune du Tréport)
- Bassin versant intercepté : C
- Statut : Emprise réservée
- Zone humide : Oui
- Perméabilité : A déterminer
- Type de sol : Alluvions récentes
- Volumes d'eau à gérer pour P 20 :

- 1h : 9 640 m ³	- 24h : 13 300 m ³
-----------------------------	-------------------------------
- Surface parcelaire totale ER : 4 540 m²
- Ouvrage existant : Bras mort de la Bresle (mare)
- Type d'ouvrage possible à créer: noue
- Dimensions des ouvrages :

<i>Mare existant</i>	<i>Noue à créer</i>
- Surface : 4 700 m ²	- Surface : 550 m ²
- Longueur : 190 m	- Longueur : 290 m
- Largeur : 25 m	- Largeur : 4 m
- Marnage : 1,75 m	- Profondeur : 0.50 m
- Volume brut : 7 490 m ³	- Volume brut : 240 m ³
- Travaux à prévoir : curage et entretien des berges, création d'accès, pose canalisations

Commune : MERS-LES-BAINS

Département : SOMME (80)



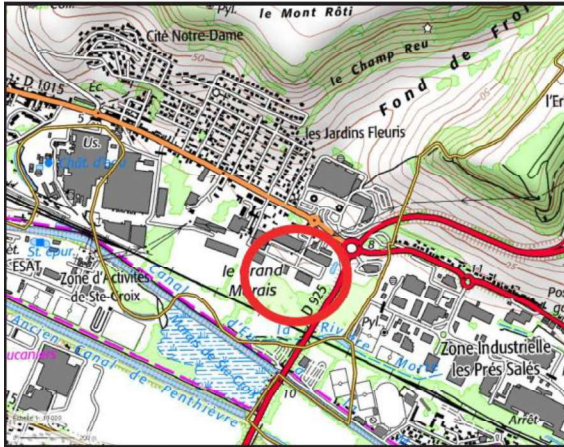
- Références cadastrales : AC n° 21 (pro parte), n°30 (pp), n°32 (pp), n°37 (pp), n°41 (pp), n°97 (pp), n°99 (pp), n°100 (pp), n°127 (pp), n°167 (pp), n°173 (pp) AL n° 17 (pp - commune du Tréport)
- Bassin versant intercepté : F
- Statut : Emprise réservée
- Zone humide : Oui
- Perméabilité : A déterminer
- Type de sol : Alluvions récentes
- Volumes d'eau à gérer pour P 20:

- 1h : 1 830 m ³	- 24h : 1 990 m ³
-----------------------------	------------------------------

- Surface parcellaire totale ER : 2 260 m²
- Ouvrage existant: Réseau de fossés
- Dimensions de l'ouvrage existant :
 - Surface haute : 2 260 m²
 - Longueur : 1 715 m
 - Largeur : 2 m
 - Profondeur : 1 m
- Travaux à prévoir : curage et entretien des berges, création d'accès

Commune : MERS-LES-BAINS

Département : SOMME (80)



- Références cadastrales : AC n°234 (pro parte) et 242 (pp)
- Bassin versant intercepté : G
- Statut : Emprise réservée
- Zone humide : Oui
- Perméabilité : à déterminer
- Type de sol : Alluvions récentes
- Volumes d'eau à gérer pour P 20:

- 1h : 320 m ³	- 24h : 640 m ³
---------------------------	----------------------------
- Surface parcelaire totale ER : 770 m²
- Type d'ouvrage possible : Noue paysagère (remplacement ouvrage galet existant)
- Dimensions de l'ouvrage :
 - Surface haute : 770 m²
 - Longueur : 35 m
 - Largeur : 22 m
 - Hauteur utile : 0,50 m
 - Volume brut ouvrage : 370 m³
- Travaux à prévoir : entretien si nécessaire + réseaux

3.2.2.11. Bande de protection littorale des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (article L121-16 du code de l'urbanisme)

Le PLU localise la bande de protection littorale des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (article L121-16 du code de l'urbanisme).

Celle-ci est interrompue au niveau de la zone urbaine, puisqu'au titre de la loi littoral, l'inconstructibilité n'est applicable qu'en dehors des espaces déjà urbanisés).



Bande de protection littorale des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (article L121-16 du code de l'urbanisme)

3.2.2.12. Espaces proches du rivage (article L121-13 du code de l'urbanisme)

L'article L121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage, **l'extension de l'urbanisation doit être limitée**, et être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro littorale.

La limite des espaces proches du rivage est figurée sur le plan de zonage du PLU.



Espaces proches du rivage (article L121-13 du code de l'urbanisme)

3.2.2.13. Périmètre d'application du PPRN de la Vallée de la Bresle

Le PPRN de la Vallée de la Bresle est annexé au PLU, en tant que servitude s'imposant à celui-ci.

Son enveloppe a été reportée sur le plan de zonage pour la bonne information du public.



Périmètre d'application du PPRN de la Vallée de la Bresle

3.3. Règlement écrit

3.3.1. Dispositions générales

Ces articles transversaux s'appliquent pour toutes les zones (U, AU, A et N) :

- Définition des destinations et sous-destinations de constructions selon l'arrêté du 10 novembre 2016 ;
- Définition des termes employés ;
- Description du contenu du règlement, faisant apparaître :
 - ✓ Les **emplacements réservés** ;
 - ✓ Les **espaces boisés classés** au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
 - ✓ Les **éléments de patrimoine bâti** identifiés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
Ces éléments sont repérés sur le plan de zonage du PLU et listés en annexe (annexe 1 : « Liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme » et annexe 2 : « Liste des portes d'entrée identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme »).
 - ✓ Les **éléments de paysage** identifiés en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
 - ✓ Les **points de vue** à préserver au titre de l'article L151-42 du code de l'urbanisme ;
 - ✓ Les **linéaires commerciaux** à préserver ou à développer identifiés en vertu de l'article L151-16 du code de l'urbanisme ;
 - ✓ Les **cheminements doux** à conserver ou à créer identifiés en vertu de l'article L151-38 du code de l'urbanisme ;
 - ✓ Les secteurs présentant des risques moyens de **retrait et gonflement des argiles** ;
 - ✓ Les secteurs soumis à **orientations d'aménagement et de programmation sectorielles** ;
 - ✓ Les installations nécessaires à la **gestion des eaux pluviales et de ruissellement** au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.

Au titre de la loi littoral, ils font également apparaître :

- ✓ La **bande de protection littorale des 100 m** par rapport à la limite haute du rivage (article L121-16 du code de l'urbanisme) ;
- ✓ Les **espaces proches du rivage** (article L121-13 du code de l'urbanisme).

Le plan de zonage figure pour information :

- ✓ Le **périmètre d'application du PPRN** de la Vallée de la Bresle.

- Rappel des principes de la reconstruction après sinistre ;
- Rappel des principes des adaptations mineures ;
- Le PLU précise que dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet. En particulier, les reculs par rapport aux limites séparatives et l'emprise maximale au sol doivent être appréciés au regard des limites des lots à l'intérieur du lotissement, et pas uniquement de la limite périmétrale du lotissement ;

- A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU ;
- Rappel des principes applicables aux permis de démolir ;
- Rappel des principes liés à l'archéologie préventive.

3.3.2. Dispositions communes à toutes les zones

Ces articles transversaux s'appliquent pour toutes les zones (U, AU, A et N) :

- Dispositions applicables aux secteurs soumis à un aléa moyen de **retrait et gonflement des argiles** ;
- **Protection des linéaires commerciaux** : l'interdiction du changement de destination en logements des locaux situés en rez-de-chaussée a pour objectif de maintenir la diversité commerciale en centre-ville (en évitant leur disparition au profit du logement) ;
- Dispositions générales relatives à l'**aspect extérieur des constructions** : composition d'ensemble et intégration dans le paysage, façades, toitures et clôtures. Ces dispositions générales sont complétées par des règles plus précises au sein de chaque zone ;
- Principes de **protection du patrimoine bâti** repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (maisons, portes d'entrée, calvaires, etc.) : interdiction de leur démolition, conservation des parements anciens, interdiction de l'isolation thermique par l'extérieur, interdiction de la pose de panneaux solaires sur la toiture, respect de la composition des façades et des ouvertures, maintien des éléments de détails architecturaux et des matériaux nobles, préservation des clôtures traditionnelles anciennes ;
- Principes de protection des **arbres remarquables** ou **alignement d'arbres** repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Principes de protection des **haies** repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Principes de protection des **cheminements doux** existants et de création de nouveaux cheminements doux au titre de l'article L151-42 du code de l'urbanisme ;
- Principes de protection des **points de vue** repérés au titre de l'article L151-42 du code de l'urbanisme ;
- Dispositions générales relatives au **stationnement**. Ces dispositions générales sont complétées par des règles plus précises au sein de chaque zone (donnant notamment les exigences chiffrées pour le stationnement des véhicules et des vélos) ;
- Principes généraux pour la **desserte par les réseaux** :
 - ✓ Raccordement obligatoire au réseau d'eau potable,
 - ✓ Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement des eaux usées,
 - ✓ Assainissement des eaux pluviales avec la gestion à la parcelle,
 - ✓ Infrastructures et réseaux de communication électronique.

3.3.3. Dispositions applicables aux zones urbaines

Le code de l'urbanisme définit la zone urbaine comme « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » (article R151-18).

Cette partie du règlement est découpée en 6 chapitres :

- Zone UP
- Zone UA

- Zone UF
- Zone UB
- Zone UX
- Zone UE

Le règlement de chaque chapitre répond à la structure suivante :

- Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale
- Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions
- Article 6 : Stationnement
- Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 8 : Desserte par les réseaux

3.3.3.1. Zone UP



Emprise de la zone UP

Le règlement de la **zone UP** correspond au **Site Patrimonial Remarquable** englobant les tissus de centre-ville Belle Époque. Il est adapté à la **mixité fonctionnelle** et la **forte densité** présente dans cette zone (emprise au sol maximale de 90%, implantation à l'alignement, en ordre continu, avec une hauteur limitée à celle des constructions situées au sein de l'unité foncière contiguë).

L'article 1 (interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités) interdit les **activités indésirables en Site Patrimonial Remarquable** : création de garages sur rue, activités générant des nuisances, industrie, commerce de gros, constructions légères, constructions de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...), dépôts de caravanes, grands locaux de bureaux (> 300 m²) ou grands locaux commerciaux (> 300 m²).

L'article 4 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) précise les règles d'aspect des constructions, de manière à assurer leur **intégration harmonieuse** dans le Site Patrimonial Remarquable : composition architecturale, matériaux de façade et de couverture, percements, gestion des annexes, devantures, clôtures, etc.

L'article 5 (traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions) impose le maintien de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de **limiter l'artificialisation des sols** et **éviter les phénomènes d'inondation**. Compte tenu de la forte densité dans le Site Patrimonial Remarquable, il n'est exigé que 5% minimum de surface en espaces verts de pleine terre ou en aires de stationnement végétalisées.

Les règles de stationnement sont destinées à assurer une capacité suffisante de stationnement des véhicules, et éviter le report sur les aires de stationnement publiques.

La zone UP comporte des **secteurs de jardins « UPj »**, où sont uniquement autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces, ainsi que les extensions et annexes d'habitation existantes (sous réserve du maintien de 80% de surface en terre naturelle).

3.3.3.2. Zone UA



Emprise de la zone UA

Le règlement de la **zone UA** correspond aux **tissus historiques et centraux** de la ville. Il est adapté à la **mixité fonctionnelle** et la **forte densité** présente dans cette zone (emprise au sol maximale de 90%, implantation à l'alignement, en ordre continu, avec une hauteur limitée à celle des constructions situées au sein de l'unité foncière contigüe).

L'article 1 (interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités) interdit les **activités indésirables en centre-ville** : création de garages sur rue, activités générant des nuisances, industrie, commerce de gros, constructions légères, constructions de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...), dépôts de caravanes, grands locaux de bureaux (> 300 m²) ou grands

locaux commerciaux (> 300 m², sauf en secteur commercial UAc, où la surface de vente n'est pas limitée).

L'article 4 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) précise les règles d'aspect des constructions, de manière à assurer leur **intégration harmonieuse** en centre-ville : composition architecturale, matériaux de façade et de couverture, percements, gestion des annexes, devantures, clôtures, etc.

L'article 5 (traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions) impose le maintien de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de **limiter l'artificialisation des sols et éviter les phénomènes d'inondation**. Compte tenu de la forte densité dans le centre-ville, il n'est exigé que 5% minimum de surface en espaces verts de pleine terre ou en aires de stationnement végétalisées.

Les règles de stationnement sont destinées à assurer une capacité suffisante de stationnement des véhicules, et éviter le report sur les aires de stationnement publiques.

La zone UA comporte des **secteurs de jardins « UAj »**, où sont uniquement autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces, ainsi que les extensions et annexes d'habitation existantes (sous réserve du maintien de 80% de surface en terre naturelle).

La zone UA comporte également un secteur « **UAc** » correspondant au **secteur d'implantation commerciale** privilégiée défini par le SCOT du Pays Interrégional Bresle Yeres.

3.3.3.3. Zone UF



Emprise de la zone UF

Le règlement de la **zone UF** correspond aux **tissus périphériques anciens** du centre-ville. À vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, elle se caractérise par une trame bâtie de densités faibles à moyennes présentant des implantations relativement hétérogènes (emprise au sol

maximale de 80%, implantation à l'alignement ou en retrait, en limite séparative ou en recul, avec une hauteur limitée à 12 mètres au faîtage / R+2+C).

L'article 1 (interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités) interdit les **activités indésirables en zone UF** : création de garages sur rue, activités générant des nuisances, industrie, commerce de gros, constructions légères, constructions de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...), dépôts de caravanes, grands locaux de bureaux (> 300 m²) ou grands locaux commerciaux (> 300 m²).

L'article 4 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) précise les règles d'aspect des constructions, de manière à assurer leur **intégration harmonieuse** dans les tissus périphériques anciens de la zone UF : composition architecturale, matériaux de façade et de couverture, percements, gestion des annexes, devantures, clôtures, etc.

L'article 5 (traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions) impose le maintien de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de **limiter l'artificialisation des sols et éviter les phénomènes d'inondation**. Compte tenu de la forte densité dans le centre-ville, il n'est exigé que 10% de surface en espaces verts de pleine terre ou en aires de stationnement végétalisées.

La zone UF comporte des **secteurs de jardins « UFj »**, où sont uniquement autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces, ainsi que les extensions et annexes d'habitation existantes (sous réserve du maintien de 80% de surface en terre naturelle).

La zone UF comporte également un secteur UFe dédié au **centre équestre**.

Les règles de stationnement sont destinées à assurer une capacité suffisante de stationnement des véhicules, et éviter le report sur les aires de stationnement publiques.

3.3.3.4. Zone UB



Emprise de la zone UB

Le règlement de la **zone UB** correspond aux **tissus pavillonnaires contemporains** du territoire. A vocation principale d'habitat, mais ouverte sur certaines activités compatibles avec les caractéristiques de ces tissus, elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne à forte et présentant un ordonnancement relativement régulier permis, notamment, par une trame parcellaire géométrique de plus faible ampleur (emprise au sol maximale de 60%, implantation à l'alignement ou en retrait, en limite séparative ou en recul, avec une hauteur limitée à 9 mètres au faîtage / R+1+C).

L'article 1 (interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités) interdit les **activités indésirables en zone UB** : activités générant des nuisances, industrie, commerce de gros, constructions légères, constructions de type alternatif (roulotte, yourte, tipi...), dépôts de caravanes, grands locaux de bureaux (> 200 m²), grands locaux artisanaux (> 200 m²) ou grands locaux commerciaux (> 200 m²).

L'article 4 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) précise les règles d'aspect des constructions, de manière à assurer leur **intégration harmonieuse** dans la zone UB (dispositions simplifiées par rapport aux zones UP, UA et UF) : composition architecturale, matériaux de façade et de couverture, percements, gestion des annexes, devantures, clôtures, etc.

L'article 5 (traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions) impose le maintien de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de **limiter l'artificialisation des sols et éviter les phénomènes d'inondation** : au moins 20% minimum de surface en espaces verts de pleine terre ou en aires de stationnement végétalisées.

Les règles de stationnement sont destinées à assurer une capacité suffisante de stationnement des véhicules, et éviter le report sur les aires de stationnement publiques.

La zone UB comporte des **secteurs de jardins « UBj »**, où sont uniquement autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces, ainsi que les extensions et annexes d'habitation existantes (sous réserve du maintien de 80% de surface en terre naturelle).

La zone UB comporte également un secteur « **UBp** » où le tissu pavillonnaire intègre un certain nombre de **constructions anciennes**, ainsi qu'un secteur « **UBt** » correspondant à l'**accueil d'établissements d'hébergement touristique** au niveau de la rue de la Falaise, au nord du centre-ville.

3.3.3.5. Zone UE



Emprise de la zone UE

Le règlement de la **zone UE** correspond aux tissus accueillant plus spécifiquement des **équipements et services publics** et dont les caractéristiques morphologiques nécessitent des règles adaptées. La trame parcellaire de ces secteurs, lâche et rectangulaire, ainsi que la faible occupation des sols en font des espaces ouverts où la présence du végétal est assez marquée (dans un souci de simplicité et d'adaptation à la grande variabilité des typologies d'équipements publics, l'emprise au sol, l'implantation et la hauteur des constructions ne sont pas réglementées).

La zone UP comporte un secteur « **UEt** » correspondant à une zone mixte équipements publics / équipements touristiques, dans l'**ancienne ferme de la rue André Dumont**.

3.3.3.6. Zone UX



Emprise de la zone UX

Le règlement de la **zone UX** correspond aux tissus d'**activités économiques**, accueillant majoritairement des commerces, des services, des activités artisanales, tertiaires et industrielles. Elle se caractérise par des emprises parcellaires de tailles moyennes à grandes et une trame bâtie aux densités faibles à moyennes, le tout conférant des ordonnancements discontinus aux constructions (emprise au sol non règlementée, implantation en recul des voies et en retrait des limites parcellaires, avec une hauteur limitée 17 m).

L'article 1 (interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités) permet l'implantation d'activités générant potentielle des nuisances (industrie, activités artisanales dont les caractéristiques morphologiques et architecturales rendent impossible une implantation en zones UA, UB ou UF), du grand commerce (>300 m², en excluant les petites implantations de moins de 300 m², principalement réservées aux secteurs de centre-ville), de la restauration, des hôtels ...

L'article 4 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) précise les règles d'aspect des constructions, de manière à assurer leur **intégration harmonieuse** dans la zone UX (dispositions simplifiées par rapport aux zones UP, UA et UF) : composition architecturale, matériaux de façade et de couverture, percements, gestion des annexes, devantures, clôtures, etc.

3.3.4. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Le code de l'urbanisme définit la zone à urbaniser comme « *les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation* » (article R151-20).

Le code de l'urbanisme stipule que « *lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont*

défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement » (article R151-20).

3.3.4.1. Zone AUh



Emprise de la zone AUh

Le secteur de 22 267 m² est situé à l'ouest du parc d'activités commerciales des Grands Marais, à l'extrémité de l'impasse éponyme. Il est occupé par trois anciens bâtiments industriels.

L'article 1 (interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités) prévoit une **vocation principale d'habitat**, éventuellement complétée par un accueil de petites (< 200 m²) activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureau, s'exerçant au sein de la même unité foncière que l'habitation principale. Il permet également les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La zone AUh est desservie par :

- L'impasse des Grands Marais, reliée à la rue Pierre et Marie Curie et à la voirie interne de la zone d'activité des Grands Marais (il ne s'agit donc plus à proprement parler d'une impasse, car la zone d'activités permet un bouclage vers l'est). Cette voie est en capacité de desservir les nouvelles constructions prévues ici ;
- Le **réseau d'adduction en eau passant sous l'impasse des Grands Marais (canalisation ØTODO)** est adapté à l'alimentation en eau potable ;
- Il existe des hydrants incendie à l'entrée de l'impasse des Grands Marais (à 100m de la zone AUh) et devant l'enseigne « Intersport » (à 80m de la zone AUh). Mais compte tenu des distances (susceptible de dépasser 250m en fonction du tracé des voiries internes et de l'implantation des maisons), il sera peut-être nécessaire d'installer de nouveaux hydrants dans le secteur AUh, à la charge de l'aménageur ;



- Le réseau d'assainissement des eaux usées passant sous l'impasse des Grands Marais (canalisation $\Phi 200$) est adapté à l'opération ;
- Le **réseau d'électricité passe sous l'impasse des Grands Marais.**

Dans ces conditions, conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont été jugés **suffisants pour desservir les constructions** dans l'ensemble du secteur AUh pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'article 3 « Volumétrie et implantation des constructions » fixe les conditions de densité sur la zone AUh, en **favorisant une densification** par rapport aux tissus environnants (zone UB) : emprise au sol maximale de 80%, implantation à l'alignement ou en retrait, en limite séparative ou en recul, avec une hauteur limitée à 12 mètres au faîtage / R+2+C).

L'article 4 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) précise les règles d'aspect des constructions, de manière à assurer leur **intégration harmonieuse** dans la zone AUh (dispositions permettant la continuité avec la zone UB) : composition architecturale, matériaux de façade et de couverture, percements, gestion des annexes, devantures, clôtures, etc.

L'article 5 (traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions) impose le maintien de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de **limiter l'artificialisation des sols** et **éviter les phénomènes d'inondation** : au moins 10% minimum de surface en espaces verts de pleine terre ou en aires de stationnement végétalisées.

Les règles de stationnement sont destinées à assurer une capacité suffisante de stationnement des véhicules, et éviter le report sur les aires de stationnement publiques.

3.3.4.2. Zone AUt



Emprise de la zone AUt

Le **secteur de développement au sud du Casino (5 996 m²)** est à vocation touristique et de loisirs. Il accueillera un hôtel ou un établissement d'hébergement touristique. L'article 1 (interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités) permet : **l'hébergement hôtelier ou touristique**, la **restauration**, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous réserve d'être nécessaires et liés à l'activité touristique principale du secteur) et les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La zone AUh est desservie par :

- La voie de desserte actuelle du casino, elle-même reliée à la RD1025. Cette voie est en capacité de desservir les nouvelles constructions prévues ici ;
- Le **réseau d'adduction en eau passant sous la RD1025 (canalisation ØTODO) est** adapté à l'alimentation en eau potable ;
- **Le réseau de défense incendie du casino nécessitera peut-être un renforcement**, selon l'implantation précise des constructions, leur catégorie d'ERP et l'importance du public accueilli.
- Le réseau d'assainissement des eaux usées passant sous la RD1025 (canalisation Ø200) est adapté à l'opération ;
- Le **réseau d'électricité passe sous la RD1025.**

Dans ces conditions, conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont été jugés **suffisants pour desservir les constructions** dans l'ensemble du secteur AUt pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'article 3 « Volumétrie et implantation des constructions » fixe les conditions de densité sur la zone AUt, avec une densité permettant une économie foncière : emprise au sol maximale de 80%,

implantation à l'alignement ou en retrait, en limite séparative ou en recul, avec une hauteur limitée à 12 mètres au faîtage / R+2+C).

L'article 4 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) précise les règles d'aspect des constructions, de manière à assurer leur **intégration harmonieuse** dans la zone AUT (dispositions permettant la continuité avec le secteur du casino) : composition architecturale, matériaux de façade et de couverture, percements, gestion des annexes, devantures, clôtures, etc.

L'article 5 (traitement environnemental et paysager des espaces et abords des constructions) impose le maintien de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de **limiter l'artificialisation des sols et éviter les phénomènes d'inondation** : au moins 10% minimum de surface en espaces verts de pleine terre ou en aires de stationnement végétalisées.

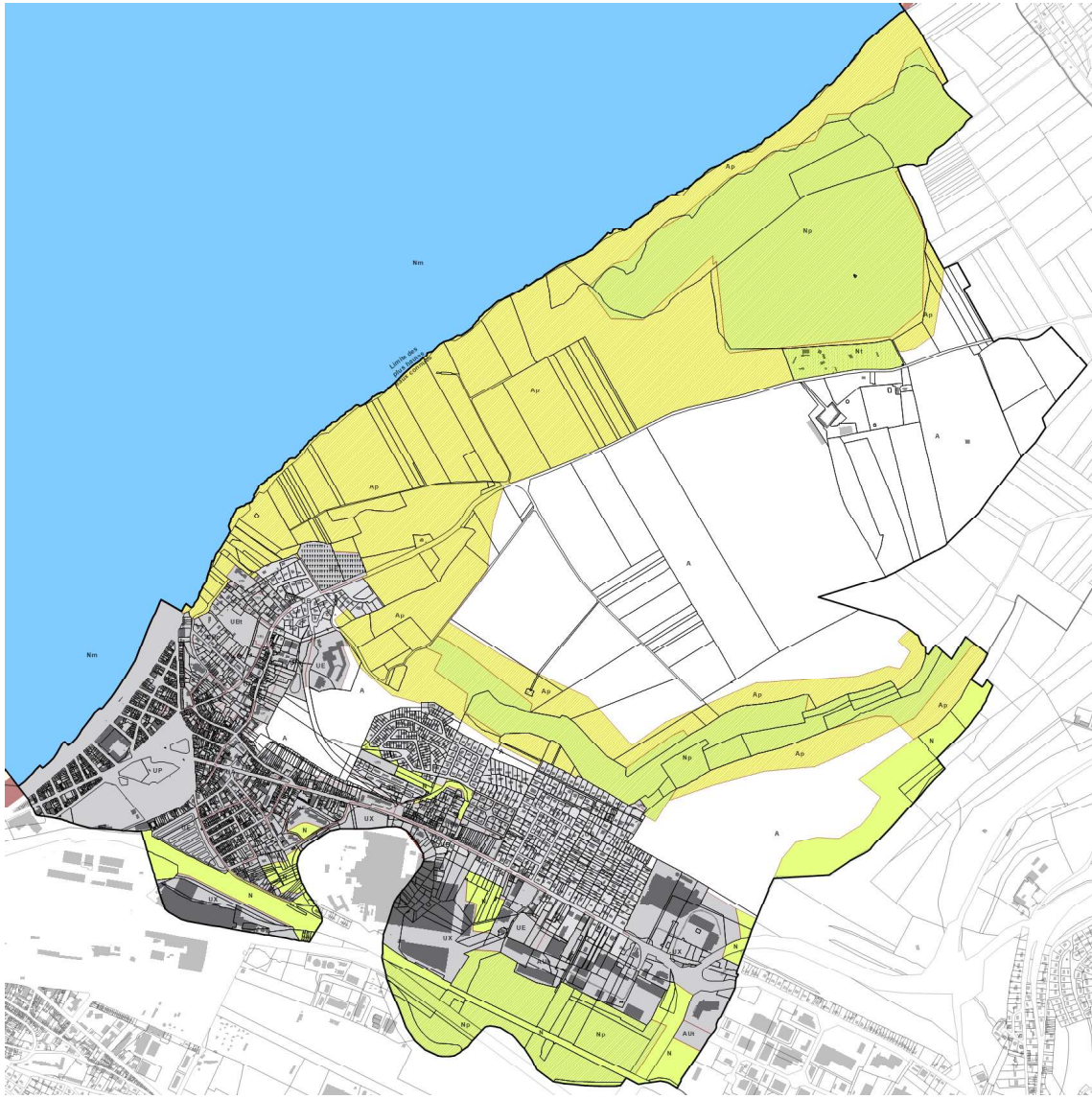
Les règles de stationnement sont destinées à assurer une capacité suffisante de stationnement des véhicules, et éviter le report sur les aires de stationnement publiques.

3.3.5. Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les possibilités d'utilisation du sol y sont limitées aux usages agricoles en raison de la qualité agronomique des sols et de l'activité agricole existante.

La zone naturelle et forestière correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues..



Emprise des zones agricoles, naturelles et forestières

Les zones agricoles, naturelles et forestières du PLU de Mers-les-Bains correspondent à des **espaces protégés**. Seuls les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations explicitement autorisés peuvent y être admis (article 1).

Les secteurs Ap et Np correspondent aux **espaces et milieux remarquables** au titre de la loi littoral (article L121-23 du code de l'urbanisme). Seuls les aménagements légers limitativement listés à l'article R121-5 du code de l'urbanisme y sont autorisés. Ces espaces recouvrent également la **bande des 100 m**, où ne peuvent être admis que les travaux mineurs (exhaussement d'un mur, ravalement de façade, modification ou création d'ouvertures ...) et les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Le secteur N strict est protégé en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages, et plus ponctuellement de la nécessité de prévenir les risques d'inondation. Ces espaces naturels ne présentent toutefois pas le caractère d'espaces et milieux remarquables au titre de la loi littoral. Ils recouvrent : les abords de la voie ferrée, les espaces naturels aux entrées de ville par la RD925 ou des poches de nature en ville.



Le secteur A strict englobe les espaces agricoles du plateau, y compris la ferme de Blengues, le fond de Froideville, les espaces agricoles indispensables au fonctionnement du centre équestre (rue Charles de Gaulle) et les espaces surplombant le quartier des Joncs Marins. Y sont notamment autorisés (article 1) : les exploitations agricoles et forestières, ainsi que le logement des exploitants.

Deux maisons non agricoles sont présentes dans le secteur A (à proximité de la ferme de Blengues). Le règlement autorise leur extension (<25%, dans la limite de 350 m² de surface de plancher).

Le PLU de Mers-les-Bains délimite un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées), autour du **camping du Rompval**. Y sont autorisées toutes les installations et constructions nécessaires à son fonctionnement : hébergement, accueil des caravanes et des camping-cars, structures nécessaires à l'accueil du public, aires de stationnement, équipements sportifs légers, petits commerces de détail, etc.