

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal "v2"



Délibérations :

- Prescription de la révision générale : 02 avril 2015
- 1^{er} arrêt de projet "PLUI v2" : 12 juin 2018
- 2^{ème} arrêt de projet "PLUI v2" : 25 octobre 2018
- Approbation du "PLUI v2" : 26 septembre 2019
- **Approbation de la procédure de modification de droit commun : 06 avril 2023**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 6 avril 2023

Le Président,

Ludovic LOQUET



Réglement

5.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES	5
TITRE II : MODERNISATION DU REGLEMENT	17
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	23
Préambule - Dispositions générales des zones urbaines	25
Chapitre 1 - Dispositions applicables aux zones UA.....	29
Chapitre 2 - Dispositions applicables aux zones UB.....	44
Chapitre 3 - Dispositions applicables aux zones UD	61
Chapitre 4 - Dispositions applicables aux zones UE.....	78
Chapitre 5 - Dispositions applicables aux zones UH	89
Chapitre 6 - Dispositions applicables aux zones UJ	99
Chapitre 7 - Dispositions applicables aux zones UT	111
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	121
Préambule - Dispositions générales des zones à urbaniser	123
Chapitre 1 - Dispositions applicables aux zones 1AU.....	125
Chapitre 2 - Dispositions applicables aux zones 1AUe.....	140
Chapitre 3 - Dispositions applicables aux zones 1AUh.....	152
Chapitre 4 - Dispositions applicables aux zones 2AU.....	162
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	177
Préambule.....	179
Chapitre 1 - Dispositions applicables aux zones A	181
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	198
Préambule.....	200
Chapitre 1 - Dispositions applicables aux zones N	202
TITRE VII : LEXIQUE ET ANNEXES	219
Chapitre 1 - Lexique.....	221
Chapitre 2 - Annexes	225

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le

ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE



DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES

TITRE 1

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

SECTION 1 --DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L151-8 à L151-42, et R.151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique au périmètre initial du territoire de la **Communauté de Communes Pays d'Opale (27 communes)**.

2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont mentionnées au règlement (pièce écrite et pièce graphique).

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", correspondent aux « 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. » (R 151-18 du Code de l'Urbanisme).

Le territoire de la Communauté de Communes comporte plusieurs zones U :

- Zone UA**, zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces des villes centre de Guînes et Ardres, ainsi que celle des bourgs relais
- Zone UB**, zone urbaine mixte, correspondant au centre des villages, où des pôles de vie ont été identifiés, correspond à un tissu urbain enserré.
- Zone UD**, zone urbaine de faible densité correspondant aux extensions récentes d'habitat pavillonnaire, - **un sous-secteur UDM**, identifie l'habitat du marais de Guînes situé en terres de waterings
- Zone UE**, zone urbaine mixte, à vocation économique, zone d'activités artisanales réglementées, à vocation d'ateliers, d'entrepôts, de commerces de gros et de services.
 - **Un sous-secteur UEt**, spécifique à la zone Eurotunnel
 - **Un sous-secteur UEs**, spécifique à Guînes
- Zone UH**, zone urbaine spécifique aux équipements publics
- Zone UJ**, zone à vocation économique, destinée à recevoir des activités à caractère industriel, artisanal, ou de services dont la présence peut être gênante au voisinage des habitations.
- Zone UT**, zone à vocation touristique, destinée à recevoir des activités à vocation d'hébergement touristique, artisanal, récréatif.

Une trame spécifique identifie les secteurs concernés par les puits de mines.

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU. Ce sont « les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1AU concernent les terrains non équipés ou partiellement équipés, urbanisables à court et moyen terme. 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 : 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. » (R 151-20 du Code de l'Urbanisme).

Les zones 2AU concernent donc les terrains non équipés, urbanisables à long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone

Le territoire de la Communauté de Communes comporte trois types de zones 1AU et une zone 2AU :

- Zone 1 AU**, zone d'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation mixte
- Zone 1 AUe**, zone d'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales, destinée à regrouper les établissements dont la présence n'est pas admissible dans les zones mixtes à vocation d'habitat, services, artisanat, commerces, équipements

public.

- **Un sous-secteur 1 AUEs**, spécifique à Guïnes

- Zone 1 AUh**, zone d'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation d'équipements publics
- Zone 2 AU**, zone d'urbanisation future à long terme, à vocation mixte

Plusieurs zones AU ont été définies sur le territoire de la Communauté de Communes, et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, correspondent aux secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement (article L 151-11 du Code de l'Urbanisme) peut :

- Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, la zone A comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Plusieurs sous-secteurs sont identifiés :

- un sous-secteur Ac**, zone agricole au sein de laquelle les extensions de carrières sont possibles,
- un sous-secteur Ae**, reprenant les bâtiments existant à vocation d'activité économique en secteur agricole.
- un sous-secteur As**, zone à vocation agricole identifiée comme sensible,
- un sous-secteur At**, zone agricole au sein de laquelle on retrouve des activités d'hébergement touristiques.

Une trame spécifique identifie les secteurs concernés par les puits de mines.

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondent à des zones de protection des espaces naturels : « Peuvent être classés en zones naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger :

- 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.

Peuvent être autorisées en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Plusieurs sous-secteurs sont identifiés :

- un sous-secteur Ne**, reprenant les bâtiments existant à vocation d'activité économique et/ou d'équipements en secteur naturel
- un sous-secteur Nhl** reprenant les constructions à usage d'habitat de loisirs existantes sur le territoire communautaire
- un sous-secteur Ns**, zone à vocation naturelle identifiée comme sensible,
- un sous-secteur Nt** a été identifié, correspondant à zone à vocation touristique correspondant au développement d'un projet touristique global ou reprenant une activité liée au tourisme, se trouvant en secteur naturel, afin de permettre sa pérennisation.
- un sous-secteur Nv** reprenant les secteurs naturels, situés en fond de vallon,

Une trame spécifique identifie les secteurs concernés par les puits de mines

En plus des différentes zones visées ci-dessus, le document graphique dit plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Pays d'Opale fait également apparaître :

- Des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts identifiés au titre des articles L 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Des secteurs de mixité sociale**, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Des terrains classés comme espaces boisés à conserver et à protéger (EBC)** au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Une trame spécifique identifiant les secteurs soumis à des risques naturels :**
 - aléas faibles à forts du PPRN de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes de Licques, Hocquinghen et Louches.
 - aléas inondations du PPRN de la vallée du Wimereux approuvé le 06/07/2021 sur la commune de Boursin.

3 – DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE REGLEMENTEES

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations (5) et sous-destinations (20) de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Exploitation agricole et forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- **« exploitation agricole »**, qui recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
- **« exploitation forestière »**, qui recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « **logement** », qui recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- « **hébergement** », qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activités de service

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

- « **artisanat et commerce de détail** », qui recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- « **restauration** », qui recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- « **commerce de gros** », qui recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** », qui recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- « **hébergement hôtelier et touristique** », qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- « **cinéma** », qui recouvre les constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

- « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » : qui correspond aux constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » : qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » : qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, aux équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- « **salles d'art et de spectacles** », qui recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- « **équipements sportifs** », qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- « **autres équipements recevant du public** », qui recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des services secondaires ou tertiaires

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes :

- « **industrie** », qui recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- « **entrepôt** », qui recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- « **bureau** », qui recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- « **centre de congrès et d'exposition** », qui recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

4 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais également à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

A - SE SUPERPOSENT ENTRE AUTRES, LES DISPOSITIONS CI-APRES DU CODE DE L'URBANISME

- 1) Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-2 et suivants du Code de l'Urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public
- 2) L'article L 424-1 qui permet d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

3) L'article L 421.6 qui dispose que :

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

B - PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLUI

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLUI.
- 2) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.
- 3) Les arrêtés de mise à jour du PLUI

C - SE CONJUGENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLUI

1) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes, tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLUI, et dans le respect de l'article L 442.9.

2) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, les immeubles de grande hauteur, le règlement sanitaire départemental...

- 3) Les articles L571-9 et 10 du code l'environnement et les dispositions prises en application de ces articles,
 - le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
 - l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
 - l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais,

- l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 de classement des infrastructures des routes nationales du Pas-de-Calais,
- l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.
- l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2005 portant constatation du transfert des routes nationales au Département du Pas-de-Calais,
- l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2005 de classement des projets, modifications d'infrastructures et transformations significatives.

5- ADAPTATIONS MINEURES

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. » (Article L 152-3 du Code de l'Urbanisme)

Toutefois, selon l'article L 152-4 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

De plus, selon l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

SECTION 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES, AUX NUISANCES ET SERVITUDES ET INFORMATIONS DIVERSES

L'ensemble des servitudes et informations diverses sont présentées en annexes du présent PLUI. Dans tous les cas, pour tout aménagement ou construction, il est vivement suggéré de s'y reporter.

A-LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La Communauté de Communes Pays d'Opale est exposée à plusieurs risques technologiques :

- ceux liés aux installations industrielles, un établissement est classé SEVESO seuil bas,
- ceux liés aux munitions anciennes de guerre,
- ceux liées au risque d'accident de transport de matières dangereuses (TMD), du essentiellement à la présence des routes départementales.

B-LES RISQUES NATURELS

Les risques inondations

Secteurs où les aléas dus aux inondations par débordement et/ou ruissellement sont identifiés de faibles à forts :

- au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes de Licques, Hocquinghen et Louches,
- au plan de Préventions des Risques Naturels de la Vallée du Wimereux, approuvé le 06/07/2021
- au plan de Prévention des Risques d'Inondations des Pieds de Coteaux des Wateringues, approuvé le 25 mars 2022.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC informatives) ont aussi été relevées :

- au nord sur les communes de Guînes : Andres, Balinghem, Brêmes, Ardres, Nielles les Ardres, Autingues, Louches, Campagne-les-Guînes Rodelinghen et Saint-Tricat,
- au sud du territoire : Fiennes, Hardinghen, Hermelinghen, Sanghen, Herbinghen et Licques.

Elles se situent au nord du territoire de la Communauté de Communes dans les zones du marais et dans le fond des talwegs. Les autres se situent principalement le long de la Hem.

L'aléa retrait-gonflement des argiles

La Communauté de Communes Pays d'Opale est concernée par ce risque, lié au retrait gonflement des argiles présent sur le territoire. Les zones concernées sont précisées dans les Annexes du PLUI. Dans tous les cas, dans les secteurs concernés, il est recommandé d'effectuer des sondages et d'adapter les techniques de construction.

Les risques cavités souterraines et effondrements

La base de données géorisques concernant les cavités souterraines (BRGM) recense 5 cavités souterraines localisées sur les communes d'Ardres, Landrethun-lez-Ardres et Licques. Cependant, seules deux sont localisées (Ardres et Licques) les autres étant confidentielles ou simplement mal localisées.

L'aléa sismique

L'ensemble du territoire intercommunal est concerné par l'aléa sismique de niveau faible (zone de sismicité 2).

Liste des arrêtés de catastrophes naturelles

Le tableau ci-après récapitule les arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles pris sur le territoire de la Communauté de Communes Pays d'Opale.

Les communes n'ayant jamais été concerné par un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (hormis celui du 29 décembre 1999 pris à l'échelle nationale) ne sont pas reprise dans le tableau. Ces communes sont les suivantes : Bainghen, Bonningues-lès-Calais, Bouquehault.

Les communes d'Hardinghen, Herbinghen, Hermelingen et d'Hocquighen ne sont pas reprises dans le tableau, ces dernières n'étant concernées que les arrêtés du 29 décembre 1999 et du 1er décembre 2012.

Ce tableau synthétique met en avant que plusieurs communes sont particulièrement sensibles aux inondations et coulées de boues : Guînes, Andres, Nielles-les-Ardres, Brêmes ou encore Balinghen. Ces communes, situées au point bas de la Communauté de communes se situent en amont de l'exutoire naturel des eaux pluviales qu'est le marais de Guînes rendant ainsi la partie nord du territoire communautaire particulièrement vulnérable au risque d'inondation.

Les communes d'Ardres, Boursin et Brêmes ont été concernées par des arrêtés relatifs à des mouvements de terrain suite à des phénomènes de sécheresse et de réhydratation des sols. Ces trois communes sont concernées par un aléa fort retrait-gonflement des argiles.

Type et nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle pris sur le territoire de la CCPO																				
Arrêté du	Alembon	Andres	Andres	Autingues	Balinghen	Boursin	Brêmes	Caffiers	Campagne-les-Guînes	Fiennes	Guînes	Landrethun-les-Ardres	Liques	Louches	Nielles-les-Ardres	Peuplingues	Pihen-les-Guînes	Rodelinghem	Saint-Tricat	Sanghen
Inondations par remontées de nappe phréatique																				
29/05/2001	X																			
Inondations et coulées de boue																				
07/04/1988					X						X	X			X				X	
21/09/1992		X									X			X	X	X				
21/09/1992		X									X			X	X					
21/09/1992															X					
11/01/1994				X	X		X													
02/02/1994		X													X					
21/02/1995		X																		
29/12/1998			X	X										X						
23/02/1999													X							
03/08/2000														X						
19/12/2000																				X
06/03/2001		X									X									
27/12/2001			X				X				X									
03/08/2002								X												
29/07/2003								X												
03/10/2003																X				
01/12/2006		X			X	X	X		X	X	X	X	X				X	X	X	X
31/03/2008											X									
30/03/2010	X				X		X				X		X							X
10/05/2010			X																	
30/11/2012										X	X									
10/01/2013		X	X		X		X								X					
27/03/2015													X							
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse																				
14/01/1992			X																	
25/01/1993							X													
06/12/1993																			X	
03/05/1995						X														
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols																				
29/12/1998			X																	
13/12/2010			X																	

C-LES RISQUES MINIERS

Trois communes sont concernées par un Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains : Caffiers, Fiennes, Hardinghen. Les zones d'aléas sont reprises au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

D-LES RISQUES ROUTIERS

La Communauté de Communes Pays d'Opale est concernée par les articles L 111-6 à 10 du Code de l'Urbanisme, issu de la Loi Barnier, qui interdit, en dehors des zones urbanisées, toute construction et toute installation dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation. Ne sont pas concernées les constructions suivantes :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Une étude dite « Loi Barnier-Amendement Dupont » permet de déroger à cette interdiction pour

- l'extension de la zone d'activités du Moulin à Huiles de Guînes, classée en zone 1AUe,
- les zones de développement des Moulins et zone du Plat d'Or, classée en zone UE sur Autingues.

☐ Les axes terrestres bruyants

Les communes de la Communauté de Communes Pays d'Opale sont concernées par différentes infrastructures de transport générant des nuisances sonores. Elles sont présentées dans le tableau suivant.

Infrastructures générant des nuisances sonores sur le territoire de la CCPO (source : Préfecture du Pas-de-Calais)							
Nom	Type	Tronçon de départ PR début		Tronçon d'arrivée PR fin		Catégorie	Commune(s) concernée(s)
TGV Fretun-Fréthun	Voie ferrée	/		/		1	Guînes, Campagne-les-Guînes, Bouquehault, Rodelinghem, Brêmes, Landrethun-les-Ardres, Louches, Peuplingues, Saint-Tricat
A26	Autoroute	Limite département Nord		Limite département Somme		1	Ardres
A16	Autoroute	Bonningues		Peuplingues		1	Peuplingues
		Saint Inglevert Nord		Peuplingues		1	Bonningues-lès-Calais, Peuplingues
Boulogne-Calais	Voie ferrée	/		/		1	Pihen-lès-Guînes, Saint-Tricat
		/		/		2	Caffiers
Lille – Les Fontinettes	Voie ferrée	/		/		3	Ardres
RN 43	Nationale transférée au département	88	615	93	700	3	Ardres
		87	555	88	615	3	Autingues
		85	745	87	555	3	Nielles-les-Ardres
		84	599	85	745	3	Louches
RD 231	Départementale	17	359	17	987	3	Ardres
RD 244	Départementale	12	437	14	352	3	Guînes
RD 127	Départementale	49	589	50	391	3	Guînes
		48	987	49	589	4	Guînes

E-LA PROTECTION ET LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU / PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES

La Communauté de communes du Pays d'Opale constitue un réservoir en eau potable de première importance au niveau régional avec une grande capacité de production. On compte de nombreux captages sur le territoire. L'alimentation en eau potable sur le territoire de la CCPO est assurée par cinq gestionnaires :

- Le Syndicat intercommunal de la Région d'Ardres (SIRA) qui dessert 35 000 habitants pour 24 communes
- Les Eaux de Calais pour les communes de Guînes et d'Ardres ;
- Le Syndicat intercommunal d'Hardinghen (SIH) lié à Eaux de Calais par une délégation de service public
- Le Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable (SIAEP) de la région d'Audruicq ;
- Le Syndicat intercommunal de la région de Bonningues (SIRB).

L'eau distribuée par le SIRA est d'origine souterraine et provient des 7 forages : F1, F2, F3 et F4 situés sur le territoire de la commune d'Ardres ainsi que les forages situés sur les communes de Rodelinghem, Balinghem et Licques.

En ce qui concerne le Syndicat intercommunal de la région d'Audruicq dispose de deux captages d'eau potable situés sur le territoire de la commune de Nielles-les-Ardres.

Plusieurs forages pompent l'eau à destination du territoire de compétence des Eaux de Calais : forages de Guînes, Tournepuits et Saint Tricat.

Pour le Syndicat intercommunal d'Hardinghen, les forages sont les suivants : forages de Lapierre, Boursin et Alembon. Deux autres forages assurent également l'alimentation en eau potable sur le territoire du Syndicat intercommunal de la Région de Bonningues : forage de Saint Tricat F1 et forage de Fréthun F2 (source : service eau France).

2 -DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER

A-LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER, AU TITRE DE L'ART. L151-23° DU CODE L'URBANISME

Les espace et éléments ponctuels identifiés au document graphique comme éléments de paysage à préserver concernent notamment les espaces et éléments naturels participant aux continuités écologiques locales, ainsi que des perspectives paysagères importantes pour l'identité de Communauté de Communes Pays d'Opale.

Ces secteurs doivent être préservés en l'état. Néanmoins, dans certains cas précisés au présent document, l'abattage peut être autorisé. De même, l'élagage est soumis à conditions. En sus, tout arbre abattu doit être remplacé.

B-LES ESPACES BOISES CLASSES, SOUMIS A L'ARTICLE L.113-1 DU CODE L'URBANISME

Seuls Les terrains boisés identifiés au document graphique comme Espaces Boisés Classés sont soumis au régime des articles L.113-1, R.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme, « y sont totalement interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que remblais » ainsi que les occupations et utilisations du sol compromettant la conservation, la protection des boisements.

C-LES EDIFICES PATRIMONIAUX A PROTEGER

Des édifices sont classés par l'architecte des bâtiments de France.

Dans le périmètre de 500 mètres autour de ces bâtiments l'ABF doit donner son avis pour toutes installations et/ou constructions.

Sont également inscrits, les éléments naturels suivants :

- L'allée des Tilleuls d'Ardres, classée, d'intérêt pittoresque ;
- La Tour de l'horloge et Motte de Guînes, classées, d'intérêt historique, pittoresque et archéologique ;
- Le tilleul de Fiennes, classé, d'intérêt pittoresque ;
- Le lac d'Ardres, inscrit, d'intérêt paysager et scientifique.

3 -DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

L'ensemble des communes de la Communauté de Communes Pays d'Opale est identifiée comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral en date du 15 Juin 2004 et les cartes de zonage archéologique liées à chacune des communes sont annexés au PLUI.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager ou d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles - service régional de l'archéologie, 3 rue du Lombard TSA 50 041, 59 049 LILLE cedex), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, (Ferme Saint Sauveur, Avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

MODERNISATION DU REGLEMENT

TITRE 2

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 porte nouvelle communication à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme. Ce décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme prévoit également une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en préservant les outils préexistants, tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et intercommunalités. Il opère enfin la mise en conformité de la partie réglementaire du code de l'urbanisme avec les dispositions issues des lois et de l'ordonnance suivantes : la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ; la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ; l'ordonnance du 19 décembre 2014 portant diverses mesures relatives à la création de la métropole de Lyon.

1. Son contenu

Le décret modifie et allège le contenu du PLU pour l'adapter aux besoins opérationnels. **Le règlement du PLU est désormais structuré autour de trois thématiques essentielles :**

- destination des constructions, usages des sols et natures d'activité,
- caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et
- équipement et réseaux.

Le règlement du PLU se structure de la manière suivante :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites
2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières
3. Conditions spéciales concernant les risques naturels

ARTICLE 2.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie
2. Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives
3. Conditions d'implantation entre les constructions sur une même propriété
4. Conditions d'implantations spécifiques
5. Hauteur des constructions
6. Emprise au sol des constructions

ARTICLE 4.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales
2. Patrimoine architectural
3. Volumétrie et toiture
4. Traitement des façades et de la couverture
5. Traitement des clôtures

ARTICLE 5.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligations en matière de réalisation des espaces libre de plantations
2. Patrimoine paysager
3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions

ARTICLE 6.

GESTION DU STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés
2. Stationnement des véhicules électriques
3. Stationnement des véhicules non motorisés

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès
2. Voirie

ARTICLE 8.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable
2. Assainissement
3. Eaux pluviales
4. Autres réseaux

S'inscrivant dans la philosophie de la loi SRU, le décret offre aux auteurs du règlement, une plus grande liberté dans son contenu, aucune disposition ne revêtant désormais un caractère obligatoire.

Si la réglementation est notablement assouplie dans certaines zones, elle se montre également plus ciblée, à la faveur d'une modification des catégories de destinations

2. Les modalités d'entrée en vigueur du décret

Le décret est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Néanmoins, l'article 12 de ce dernier prévoit des modalités d'entrée en vigueur particulières pour certaines dispositions de la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme.

Parmi ces dernières, l'article 12 VI prévoit que les dispositions des anciens articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme (dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015) relatives au contenu des PLU demeurent applicables aux PLU dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016.

Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté, que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'Urbanisme relatifs au nouveau contenu des PLU dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

A noter que dans ces deux hypothèses (élaboration, révision, modification ou mise en comptabilité engagée avant le 1er janvier 2016 et révision « allégée », modification ou mise en compatibilité engagée après le 1er janvier 2016), le décret prévoit que certaines dispositions du livre 1er du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 leurs sont applicables.

Il s'agit de :

- l'article R. 151-1 2° du Code de l'Urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation du PLU analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le SCOT ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même
- l'article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat lorsque le PLU tient lieu de programme local de l'habitat (PLH)
- l'article R. 151-23 1° du Code de l'Urbanisme qui prévoit que peuvent être autorisées, en zone agricole « A » les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- l'article R. 151-25 1° du Code de l'Urbanisme qui prévoit que peuvent être autorisées en zone naturelle « N » les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

La présente révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal permettant d'étendre le projet du territoire à l'ensemble des communes ayant rejoint la Communauté de Communes, à savoir les 8 communes de l'ex CCRAVH et 4 communes de l'ex CCSOC, prendra en compte les dispositions de la loi ALUR, celles de la loi LAAAF (Loi d'Avenir sur l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt d'octobre 2014) ainsi que les évolutions réglementaires suite aux décrets n°2015-1782 et 1783 en date du 28 décembre 2015.

Comme précisé, le conseil communautaire a la possibilité – bien que la délibération de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal soit antérieure à la date du 31 décembre 2015, de poursuivre leur réflexion en faisant application des nouvelles dispositions réglementaires.

Aussi, la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal « PLUI v2 » se fait en application des nouvelles dispositions réglementaires relatives à l'écriture du règlement.

3. Tableau de concordance des articles entre l'ancienne et la nouvelle nomenclature

Ancienne nomenclature		Nouvelle nomenclature		
N°	Dénomination	N°	Dénomination	Remarques
1	Occupations et utilisation des sols interdites	1	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<i>Cet article regroupe maintenant :</i> - ce qui est interdit, - ce qui est soumis à conditions et - ce qui est spécifiques au regard des risques naturels
2	Conditions et utilisations des sols soumises à des conditions particulières			
3	Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public	7	Desserte par les voies publiques ou privées	
4	Conditions de desserte par les réseaux	8	Desserte par les réseaux	
5	Superficie Minimale des terrains constructibles			<i>Cet article n'existe plus</i>
6	Implantations des constructions aux voies et emprises publiques	3	Volumétrie et implantation des constructions	<i>Ce paragraphe regroupe l'ensemble des éléments relatifs à l'importance et l'implantation de la construction. Il regroupe 6 éléments : les conditions d'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur la même unité foncière, à des cas particuliers (rivières) et à l'importance de la construction (hauteur et emprise au sol)</i>
7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			
8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété			
9	Emprise au sol des constructions			
10	Hauteur des constructions			
11	Aspect extérieur	4	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>On retrouve une structure similaire de l'article relatif aux aspects extérieurs plus des éléments sur la gestion des abords.</i>
12	Obligations en matière d'aires de stationnement	6	Gestion du stationnement	<i>Cet article est complété des obligations en matière de stationnement des véhicules électriques et des engins non motorisés.</i>
13	Obligations en matière d'espaces libres et plantations	5	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
14	Coefficient d'occupation des sols			
15	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale			
16	Obligations en matière d'infrastructures et réseau de communication électronique			<i>On retrouve une partie de cet article dans l'article 8 relatif aux réseaux</i>
		2	Mixité sociale et fonctionnelle	<i>Cet article reprend les obligations en matière de productions de logements sociaux, de protections des linéaires commerciaux.</i>

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Dispositions générales des zones urbaines

Préambule

DEFINITION DE LA ZONE URBAINE

Il s'agit de l'ensemble bâti de la Communauté de Communes Pays d'Opale. Elle regroupe l'ensemble de la trame bâtie initiale des villes, villages et leurs extensions périphériques ainsi que les enveloppes urbaines cohérentes où l'on retrouve du bâti traditionnel.

Sa vocation est mixte : principalement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces et services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

Certaines parcelles des zones «U» sont concernées par des obligations diverses ou par des servitudes d'utilité publique liées à :

- l'alignement,
- la protection des liaisons hertziennes contre les perturbations et les obstacles,
- la protection des sites archéologiques.

Les usagers prendront connaissance, des dispositions particulières attachées aux obligations et servitudes et qui s'ajoutent à celles du règlement de zone (Servitudes d'utilité publique, obligations diverses et annexes).

Au sein des zones urbaines, l'application de l'article R.151-21 du code de l'Urbanisme est exclue

HIERARCHISATION ET QUALIFICATION DES ZONES URBAINES

Différentes zones urbaines sont visibles sur la Communauté de Communes correspondant aux différents tissus bâtis et où les règles de constructibilité sont adaptées à la typologie bâtie, à une morphologie de village et à une identité de territoire :

- Zone UA**, zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces des villes centre de Guînes et Ardres, ainsi que celle des bourgs relais
- Zone UB**, zone urbaine mixte, correspondant au centre des villages, où des pôles de vie ont été identifiés,
- Zone UD**, zone urbaine de faible densité correspondant aux extensions récentes d'habitat pavillonnaire,
 - un sous-secteur **UDm**, zone urbaine mixte, de faible densité correspondant à l'urbanisation du marais de Guînes
- Zone UE**, zone urbaine mixte, à vocation économique,
 - Un sous-secteur **UEt**, spécifique à la zone Eurotunnel
- Zone UH**, zone urbaine spécifique aux équipements publics
- Zone UJ**, zone à vocation économique, destinée à recevoir des activités à caractère industriel, artisanal, ou de services dont la présence peut être gênante au voisinage des habitations.
- Zone UT**, zone à vocation touristique, destinée à recevoir des activités à vocation d'hébergement touristique, artisanal, récréatif.

Au titre de l'art. L 151-15 du Code de l'Urbanisme, **une trame spécifique identifiée au sein des zones urbaines une servitude de mixité sociale où est imposé un pourcentage minimum de 30% de logements aidés.**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation valant PLH détaillent les répartitions par statut d'occupation.

Concernant la gestion de l'assainissement :

- Existence d'un réseau d'assainissement collectif pour les communes suivantes : Guînes, Ardres Balinghem, Brêmes (partiellement), Ardres et Licques, Pihen les Guînes, Louches (partiellement), Ardres, Saint-Tricat, Peuplingues et Bonningues-lès-Calais.
- Réalisation en cours : Campagne-les-Guînes,

PRESERVATION DES PAYSAGES URBAINS

1- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation de l'architecture bioclimatique, le recours aux techniques répondant aux notions de développement durable permettant la minimisation des émissions de GES et l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 4 qui iraient à l'encontre de cette utilisation.

Les communes d'Ardres, Brêmes, Nielles les Ardres, Hocquinghen, Licques et Boursin sont concernées par le périmètre de protection des monuments historiques classés, d'un rayon de 500 mètres, autour :

- De la colonne Blanchart dans la forêt de Guînes
- De l'Eglise saint-Pierre de Nielles les Ardres
- Du Bastion Condette ou Royal à Ardres,
- De la Chapelle des Carmes à Ardres
- De l'Eglise Notre Dame de Grâce à Ardres,
- de l'Eglise de la Nativité de Notre Dame – Ancienne Abbaye des Prémontrés classée et l'Ancienne Abbaye des prémontrés inscrite à l'Inventaire le 21/09/1983 pour Licques,
- de la Croix de cimetière inscrite à l'Inventaire la 18/08/1988 pour Hardinghen.

2- Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L151-23 doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...).

INFORMATION ET PREVENTION DES RISQUES ET ALEAS POTENTIELS LIES AUX RISQUES NATURELS AU SEIN DES ZONES URBAINES

1 - Une trame spécifique identifie des espaces soumis aux aléas faibles à forts d'inondation soulevés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes de Licques, Hocquinghen ainsi que celui de la vallée du Wimereux, approuvé le 06/07/2021 pour la commune de Boursin. Le PPRI pieds de coteaux de wateringue a également été approuvé le 25 mars 2022.

Sur ces secteurs, le règlement du PPRI approuvé s'appliquera.

2- Une trame spécifique identifie les secteurs sur lesquels des zones inondées ont été constatées.

3 - Les communes sont concernées par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

4 - Une trame spécifique identifie les secteurs concernés par la présence de puits de mine autour desquels des zones d'intervention d'un rayon de 15m (pour les puits matérialisés), et de 30m (pour les puits non matérialisés) ont été définies.

Toute nouvelle construction ou tout ouvrage sont interdits dans cette zone qui doit rester accessible depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possible la surveillance et éventuellement des interventions pour complément de remblais. Les zones annulaires sont constructibles moyennant certaines précautions (chaînage, joint de glissement, joint de rupture, dalle armée...). Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte ou au maître d'œuvre, de positionner les puits, la zone non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale comportant les coordonnées Lambert en vue d'en vérifier leurs positions respectives. A ce titre, les services de la DREAL de Lille, devront être consultés.

Par mesure préventive vis à vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructions qui seront à prendre en compte.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Dispositions applicables aux zones UA

Chapitre 1

Zone UA, zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces du centre des villes de Guînes et Ardres ainsi que celle des bourgs relais.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

EN ZONE URBAINE : TOUT CE QUI N'EST PAS INTERDIT OU SOUMIS A CONDITIONS EST AUTORISE.

ARTICLE UA.1.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites

Sont interdits :

1. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques, tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
2. L'ouverture et l'extension de toute carrière,
3. La création de sièges d'exploitation agricole,
4. L'aménagement de terrains de camping-caravanings ainsi que le stationnement de caravanes et mobil-home quelle qu'en soit la durée,
5. Les parcs résidentiels de loisirs.

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, les constructions ou installations ci-après :

1. Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
2. La création et la restauration de mares pourront être autorisées sous réserve :
 - d'être d'une superficie inférieure à 100m² et
 - être située sur l'unité foncière (partie jardin d'agrément d'une parcelle bâtie)
3. Les piscines sont autorisées sous réserve d'être située sur l'unité foncière
4. Les établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a. que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone,
 - b. qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
5. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
6. La création et l'extension des bâtiments agricoles, y compris les bâtiments d'élevage, uniquement s'ils sont liés à une exploitation existante dans la zone.
7. Les groupes de garages individuels de plus de quatre unités sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3. Conditions spéciales concernant les risques naturels

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions de ces différents plans et sous réserve de respecter les conditions énumérées dans les articles des zones concernées.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en zones inondées constatées :

- les caves, sous-sols et ouvrages en dessous du niveau naturel sont interdits,
Les constructions devront avoir leur premier plancher à une cote altimétrique supérieure à 0.50m par rapport au terrain naturel ou à une cote altimétrique supérieure à 0.30m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée qui dessert le terrain, sans dépasser 0.80m au-dessus du niveau de la chaussée afin d'éviter les effets de butte et préserver au maximum les sols naturels avant aménagement.

Dans le secteur tramé pour les risques liés à la présence de puits de mine, seuls sont autorisés, sous réserve des conditions ci-après :

1. Les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions,
2. Les extensions de moins de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâtiment existant et de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives tenant compte de l'aléa effondrement.

Dans les secteurs concernés par la protection des captages en eau potable, seules sont autorisées l'ensemble des activités dont la liste est jointe à l'arrêté préfectoral respectif (figurant dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses joint en annexe) et sous réserve de respecter les conditions énumérées aux articles 1.1. et 1.2. du présent règlement.

ARTICLE UA.2.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Une trame spécifique identifiée au sein des zones urbaines, une servitude de mixité sociale au titre de l'art. L 151-15 où est imposé un pourcentage minimal de **30% de logements locatifs aidés**.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation détaillent les répartitions par statut d'occupation par zone d'aménagement.

Une trame spécifique identifiée au sein des zones urbaine des cœurs de villes et bourgs relais, un secteur marchand au sein duquel le changement de destination des locaux commerciaux, en vue d'être transformé en habitation, bureaux, services, est interdit au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTORALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA.3.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie

Les règles d'implantation s'appliquent, sur la plus large partie de la façade principale, à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes.

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).

Toute construction doit être implantée :

1. soit à l'alignement du domaine public ou à la limite d'emprise de la voie publique ou privée
2. soit avec un retrait identique à l'une des deux constructions limitrophes

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions et annexes attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension ou l'annexe doit être implantée avec un retrait harmonisé avec celui de la construction existante.
- aux annexes à la construction principale sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres mesurés au faitage.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités, de sécurité ou de qualité architecturale, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti, à l'environnement naturel et à la sécurité.
- aux constructions existantes, selon l'article R. 152-6, pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le présent règlement.

2. Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).

Lorsque la construction s'implante à l'alignement, son implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est obligatoire.

A. Implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article 3.1.

Au-delà de cette bande maximum de 20 mètres de profondeur (mesurée à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article 3.1.), la construction peut s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives :

- si la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres mesurés au droit de la limite séparative et sous réserve que la façade ne comporte pas de baies,
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

Lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies, l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est interdite.

B. Implantation avec marge d'isolement

Lorsque la hauteur maximale de la construction projetée (mesurée au plus près de la limite séparative) est supérieure à 3 mètres, la construction s'implantera avec un retrait minimal de 3 mètres de la limite séparative.

Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres, la construction peut s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

L'ensemble des dispositions ci-dessus (A. et B.) ne s'appliquent pas :

- aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.
- aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.

Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 3 mètres de la limite séparative.

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

3. Conditions d'implantation entre les constructions sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être de 4 mètres.

La marge d'isolement minimale entre 2 constructions est ramenée à 1,5 mètre pour les bâtiments de faible dimension dans la mesure où leur hauteur (de la construction projetée) ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé et l'emprise au sol (de la construction projetée) n'excède pas 20 m².

4. Conditions d'implantations spécifiques

Par rapport aux cours d'eau

Un recul de 10 mètres minimum à partir du sommet de la berge des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant qui ne respectent pas ces reculs. Ce retrait est réduit à 6 mètres pour l'implantation des clôtures.

Par rapport au domaine ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 25 mètres de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant aménagement. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires,... ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, sa hauteur - à l'égout des couvertures comme au faîtage - doit être sensiblement identique à celle de l'immeuble voisin soit le plus haut, soit le plus bas.

Lorsqu'un immeuble présente en façade sur voie des hauteurs variables, celles-ci doivent être situées dans l'écart formé par les hauteurs de référence maximale et minimale définies ci-dessus.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

En secteur UA des villes de Guînes et Ardres

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage.

Les bâtiments ne peuvent avoir une typologie supérieure à R+2+C (Rez-de-chaussée + 2 étages + combles aménageables).

En cas de toiture terrasse la hauteur fixée au sommet de l'acrotère ne doit pas excéder 10 mètres.

En secteur UA des autres communes

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage.

Les bâtiments ne peuvent avoir une typologie supérieure à R+1+C (Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables).

En cas de toiture terrasse la hauteur fixée au sommet de l'acrotère ne doit pas excéder 7 mètres.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle qui ne respectent déjà pas ces hauteurs. Dans ce cas, la hauteur maximale sera celle de la construction attenante existante.

6. Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE UA.4.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Les bâtiments sur butte sont interdits.

Toutes nouvelles constructions implantées en dent creuse s'intégreront dans le paysage de la rue et s'inspireront du modèle traditionnel dominant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que l'alternative choisie poursuive un objectif de qualité architecturale.

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

2. Patrimoine architectural

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Toute transformation d'une construction existante, identifiée au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, vue de l'espace public veillera au respect de la construction originelle : les travaux respecteront les objectifs mis en avant dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation « PATRIMOINE »**.

3. Volumétrie et toiture

Les toitures seront de préférence à double pente : la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure ou égale à 30°.

Les toitures à quatre pans seront autorisées si cela correspond au type de toiture dominant présent dans le paysage de la rue, dans les opérations d'ensemble ou groupées.

Quel que soit le nombre de pans, les toitures doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale.

Toutefois :

Les toitures à une seule pente, celles dont la pente est inférieure à 30° sont autorisées :

- pour les extensions dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec la hauteur de la construction principale, (vérandas, garage...)
- pour la construction et installations de techniques durables telles que l'utilisation d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie (panneaux solaires, chauffe-eau solaires, toitures végétalisées...).
- pour les annexes qui mesurent moins de 40 m²

Les toitures terrasses sont autorisées :

- uniquement pour les constructions principales à usage d'habitation sous réserve que la hauteur de l'acrotère soit similaire à la hauteur mesurée à l'égout des constructions voisines, sans limite de superficie
- pour les annexes qui mesurent moins de 40 m²

Les petits coyaux sont autorisés à titre accessoire sur la construction principale ainsi que sur les extensions des constructions existantes.

En sus, sur la ville de Ardres :

Les toitures des constructions existantes peuvent subir des transformations soit pour l'éclairage des combles, soit pour leur aménagement en surface habitable. Les transformations sont autorisées aux conditions suivantes :

Matériaux

Les toitures ne peuvent subir des transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture originel (ardoise, tuile plate ou tuile flamande ou similaire) sauf lorsque la preuve est apportée qu'il y a une impossibilité technique de réalisation et que l'économie d'ensemble du projet est compromise.

Pente

Les toitures doivent rester ou être à versants. Elles se composeront au minimum de deux versants. La pente des versants sera comprise entre 35° et 60°. Toutefois, les toitures du type « mansard » ne sont pas concernées par cette règle.

Pour les bâtiments annexes contigus ou on au logement, il n'est pas imposé de pentes de toiture sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m².

Surfaces vitrées

Toute surface vitrée qui reste dans le plan de la toiture (tabatière, verrière, châssis rampant du type « velux ») est autorisée.

Les lucarnes seront à deux ou trois versants. Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes. Les chiens assis sont proscrits.

Il est recommandé que les lucarnes suivent les percements des étages inférieurs.

Conduits

Tout conduit de cheminée doit être en brique ou crépi.

Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades hormis les pignons latéraux.

Il est recommandé que les conduits de cheminée traversent la toiture le long du mur mitoyen et au niveau du faitage.

4. Traitement des façades et de la couverture

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

L'unité d'aspect des constructions à usage d'habitation doit être recherchée par un traitement en harmonie des différentes façades entre elles. Ainsi les extensions, annexes, murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

Les couvertures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. On préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Il est souhaitable que les tuiles soit de couleur rouge /orangée ou couleur vieilli.

En sus, pour les constructions existantes du centre de la ville de Ardres (le centre correspondant au périmètre ABF AC1) :

Murs

Ils seront traités, avant tout, de manière à s'harmoniser avec les constructions de la vieille ville : tons pierre ou teintes pastel. Les bases pourront être peintes de couleurs foncées, dans la tradition locale. Dans le cas de restauration de bâtiments anciens, les appareillages pourront être laissés apparents à condition que les teintes correspondent à ce qui est dit plus haut. En particulier, les joints seront toujours réalisés au mortier de chaux.

Soubassements

Les seuils et marches d'accès des entrées des immeubles seront en pierre ou similaire et de couleur grise.

Il est recommandé que :

- Les soubassements en pierre soient rendus apparents et que, lorsque ceux-ci ne sont pas en pierre mais enduits et peints, leur couleur soit sombre.
- Les soubassements soient réalisés dans le même matériau que celui employé à l'origine du bâtiment.

Ornementations

Aucune sculpture ou ornementation ancienne de la façade ne doit être détruite ou recouverte. Tout ajout d'ornement étranger à l'architecture du bâtiment est interdit.

Portes

Seules les portes pleines ou partiellement vitrées sont autorisées ; les impostes peuvent être vitrées.

Portes cochères et de garage

La création de portes cochères et de garage est déconseillée. Toutefois, la réalisation de portes cochères doit s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné, notamment par l'introduction d'un arc en plein cintre ou d'un arc à double rayon de courbure dit en anse de panier ou un arc surbaissé ou, lorsqu'un linteau préexistait, l'adaptation à la baie ancienne.

Il est recommandé d'utiliser deux ouvrants composés de panneaux de bois ou de planches assez larges en bois disposées verticalement. Les ouvrants seront peints de la même couleur que les menuiseries de l'immeuble.

Les portes seront peintes ou vernies de la couleur des autres menuiseries de l'immeuble.

Il est recommandé que la distance entre le tableau intérieur de la porte cochère et tout autre percement soit d'au moins 50 cm et de préférence s'aligne sur les percements de l'étage supérieur.

Fenêtres

Les baies doivent marquer un rythme vertical. Il est recommandé une proportion voisine de 2/1.

Les menuiseries doivent être fines.

Sont déconseillées : les fenêtres dites « à petits carreaux ».

Sont recommandées : les fenêtres ouvrant « à la française ».

Garde-corps

Les garde-corps existants doivent être maintenus. Les garde-corps nouveaux ne seront pas en saillie mais scellés dans l'embrasure de la baie.

Volets

Les coffres de volets roulants doivent rester sous le linteau de la baie ou derrière celui-ci sans dépasser le nu de la façade.

Les volets et leurs accessoires doivent être de la couleur des autres menuiseries de l'immeuble.

Sont recommandés les volets à deux battants.

Stores

Les stores doivent être à la dimension des baies.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Il est recommandé que les gouttières et chéneaux fassent saillie sur le mur de la façade.

Il est recommandé que les descentes d'eaux pluviales se fassent le long des limites séparatives et se raccordent directement à la gouttière ou au chéneau.

Cas spécifique : façades commerciales – enseignes – publicité murale

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service au public entraînant la modification ou le recouvrement du gros-œuvre.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, les aménagements de la façade commerciale ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée. Toutefois, la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 mètres.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Le recouvrement des saillies en imitation de toiture (chaume, tuile, etc...) est interdit.

Les matériaux proscrits sont :

- Tous les matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros-œuvre et empêche la restitution du matériaux d'origine (placages de briques en céramique, carrelages vernissés).
- Tout matériau ou peinture d'imitation (imitation de pierre en ciment, etc...).

Il est recommandé que :

- Les percements des vitrines suivent l'alignement des percements originels tels qu'ils apparaissent à l'étage supérieur.
- Dans le cas de création d'arcades par suppression des allèges des fenêtres du rez-de-chaussée et établissement d'une vitrine en retrait, le retrait soit d'au moins 1 mètre par rapport au mur de la façade.
- Les couleurs ne soient pas vives mais en harmonie avec les façades.
- Un petit nombre de matériaux et de couleurs soit utilisé afin d'éviter un aspect disparate et clinquant.

5. Traitement des clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

A l'alignement des voies et sur les profondeurs des marges de recul obligatoires, les murs, murets et tout élément minéral doivent être traités en harmonie avec les matériaux des constructions édifiées sur la parcelle.

A l'alignement des voies et sur les marges de reculs situées à l'avant de la construction principale, les clôtures d'aspect plaque béton sont interdites.

Le traitement des clôtures devra être uniforme et continu, et respecter le paysage de la rue.

Les clôtures sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser la hauteur. Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser 1,6 mètres de hauteur. Toutefois, la hauteur de clôture sur rue pourra être de 2 mètres quand cela correspond au paysage de rue.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours. A l'angle des voies, sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70m pour la partie opaque.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en « zones inondées constatées » :

- les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UA.5.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligations en matière de réalisation des espaces libre de plantations

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus devront être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction afin d'assurer une insertion optimale dans l'environnement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Afin de préserver l'infiltration des eaux au sein de la trame urbaine, les aires de stationnement découvertes devront être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation (végétalisées, brut...).

Dans les opérations d'ensemble de plus de 3 lots, des espaces verts communs à tous les lots, représentant un minimum de 10% de la surface de l'opération d'ensemble, sont exigés. Ils doivent contribuer à la cohérence globale de l'aménagement et devront être de préférence d'un seul tenant.

Pour les constructions à usage d'activités :

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites avec les zones urbaines d'habitat doivent comporter des espaces verts plantés, des plantations d'arbres en bosquets de différentes tailles, doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking, ainsi que les dépôts et décharges.

Le pourtour intérieur des parcelles doit être engazonné sur une largeur de 2 mètres au moins et planté d'arbustes à petit développement, à feuilles ou à fleurs (essences régionales) ou de haies bocagères d'arbustes.

La création d'établissements industriels et de dépôts implique que les espaces libres intérieurs aux parcelles soient engazonnés et plantés couvrant au minimum 20% de la surface de la parcelle.

2. Patrimoine paysager

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L151-23° doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...).

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions

Les coffrets de raccordement devront être intégrés soit dans le bâti soit dans les clôtures.

Les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers devront faire l'objet d'un traitement spécifique garantissant leur intégration dans l'environnement de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

Tous dépôts et/ou citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales au feuillage persistant ou marcescent..

ARTICLE UA.6.

GESTION DU STATIONNEMENT

Afin de minimiser l'impact de la voiture particulière en ville notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (voiture électrique, vélo) le PLUi met en place les principaux dispositifs suivants :

- l'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions,
- la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes,
- une obligation, sous condition de taille d'opérations, de prévoir les dispositifs de recharge des véhicules électriques,
- des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

1. Stationnement des véhicules motorisés

Sur toutes les communes sauf Guïnes :

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 15 m².

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

Constructions à usage d'habitation :

Nombre d'emplacement minimum :

- Pour les constructions à usage habitation : à partir du 2ème logement réalisé par unité foncière, le projet devra présenter un nombre de places de stationnement adapté au projet et selon l'implantation de ce dernier au regard des aires de stationnement existantes sur le domaine public à moins de 50 mètres
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Changement de destination ou d'usage d'une construction :

L'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins.

Sur la commune de Guînes :

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 15 m².

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

Constructions à usage d'habitation :

Nombre d'emplacement minimum :

- Pour les constructions à usage habitation : 2 places de stationnement réalisé sur le domaine privé par logement à partir du 2ème logement réalisé par unité foncière,
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Constructions à usage de commerce et activités de service :

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m² de surface de vente pour les commerces et par 50 m² de surface de plancher pour les services.

Toutefois :

- a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces et services de moins de 100 m² de surface de vente
- b) Dans le cas de commerces d'une surface de vente de plus de 500 m², il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface de vente. Cette norme pourra être augmentée (surface de stationnement égale à 100 % de la surface de vente, voire plus), selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

Autres constructions :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Nombre d'emplacement minimum :

- pour les bureaux : 1 place minimum par tranche même incomplète de 50 m² de Surface de Plancher
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : 1 place pour 10m² de salle

Changement de destination ou d'usage d'une construction :

L'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins.

2. Stationnement des véhicules électriques

Dans les cas suivants, lorsque la construction est équipée d'un parc de stationnement, ce dernier doit comporter des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement.

Nombre de places devant être équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides				
Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment industriel ou tertiaire	Bâtiment accueillant un service public	Ensemble commercial ou cinéma
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
À partir de 41 places	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

Les maisons individuelles ne sont pas concernées par l'obligation.

3. Stationnement des véhicules non motorisés

Afin de favoriser les déplacements à vélo, tout bâtiment neuf, industriel, commercial ou accueillant un service public, comprenant des places de stationnement destinées aux employés ou à la clientèle, doit prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Selon la destination de la construction, il possède les caractéristiques minimales suivantes :

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements.

Construction à usage principale de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Construction à usage industriel ou tertiaire :

L'espace réservé au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA.7.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures. Toute nouvelle voie créée devra avoir une largeur minimale de :

- 3,5 mètres en sens unique,
- 4 mètres si double sens de circulation.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble de moins de 4 logements, impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Les voies nouvelles en impasse autorisées doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UA.8.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, d'activités, et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux

dispositions des Schémas Directeurs des eaux usées des différentes communes.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout terrain doit disposer de son propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sont autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence :

- au fossé,
- au caniveau,
- dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est plafonné à 2 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Le pétitionnaire est tout de même invité à consulter les dispositions du PPRi qui, le cas échéant, peut être plus contraignant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4. Autres réseaux

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un **réseau électrique suffisant**.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Dispositions applicables aux zones UB

Chapitre 2

Zone UB, zone urbaine mixte, correspondant au centre des villages, où des pôles de vie ont été identifiés, correspond à un tissu urbain enserré.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

EN ZONE URBAINE : TOUT CE QUI N'EST PAS INTERDIT OU SOUMIS A CONDITIONS EST AUTORISE.

ARTICLE UB.1.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites

Sont interdits :

1. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques, tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
2. L'ouverture et l'extension de toute carrière,
3. La création de sièges d'exploitation agricole,
4. L'aménagement de terrains de camping-caravanings ainsi que le stationnement de caravanes et mobil-home quelle qu'en soit la durée,
5. Les parcs résidentiels de loisirs.

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, les constructions ou installations ci-après :

1. Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
2. La création et la restauration de mares pourront être autorisées sous réserve :
 - d'être d'une superficie inférieure à 100m² et
 - être située sur l'unité foncière (partie jardin d'agrément d'une parcelle bâtie)
3. Les piscines sont autorisées sous réserve d'être située sur l'unité foncière
4. Les établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a. que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone,
 - b. qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
5. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

6. La création et l'extension des bâtiments agricoles, y compris les bâtiments sont liés à une exploitation existante dans la zone.
7. Les groupes de garages individuels de plus de quatre unités sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
8. Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activité, sous réserve qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes et qu'ils soient non visibles de la voie publique.

3. Conditions spéciales concernant les risques naturels

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions de ces différents plans et sous réserve de respecter les conditions énumérées dans les articles des zones concernées.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en zones inondées constatées :

- les caves, sous-sols et ouvrages en dessous du niveau naturel sont interdits, Les constructions devront avoir leur premier plancher à une cote altimétrique supérieure à 0.50m par rapport au terrain naturel ou à une cote altimétrique supérieure à 0.30m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée qui dessert le terrain, sans dépasser 0.80m au-dessus du niveau de la chaussée afin d'éviter les effets de butte et préserver au maximum les sols naturels avant aménagement.

Dans le secteur tramé pour les risques liés à la présence de puits de mine, seuls sont autorisés, sous réserve des conditions ci-après :

1. Les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions,
2. Les extensions de moins de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâtiment existant et de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives tenant compte de l'aléa effondrement.

Dans les secteurs concernés par la protection des captages en eau potable, seules sont autorisées l'ensemble des activités dont la liste est jointe à l'arrêté préfectoral respectif (figurant dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses joint en annexe) et sous réserve de respecter les conditions énumérées aux articles 1.1. et 1.2. du présent règlement.

ARTICLE UB.2.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Une trame spécifique identifiée au sein des zones urbaines, une servitude de mixité sociale au titre de l'art. L 151-15 où est imposé un pourcentage minimal de **30% de logements locatifs aidés**.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation détaillent les répartitions par statut d'occupation par zone d'aménagement.

Une trame spécifique identifiée au sein des zones urbaine des cœurs de villes et bourgs relais, un secteur marchand au sein duquel le changement de destination des locaux commerciaux, en vue d'être transformé en habitation, bureaux, services, est interdit au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB.3.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie

Les règles d'implantation s'appliquent, sur la plus large partie de la façade principale, à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes.

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...).

Toute construction doit être implantée :

1. soit à l'alignement du domaine public ou à la limite d'emprise de la voie publique ou privée
2. soit avec un retrait minimal de 5 mètres mesurés à la limite d'emprise de la voie publique ou privée
3. soit avec un retrait identique à l'une des deux constructions limitrophes

Dans le cas d'une construction en dent creuse, il pourra être imposé un retrait identique à l'une ou l'autre des constructions limitrophes.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions et annexes attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension ou l'annexe doit être implantée avec un retrait harmonisé avec celui de la construction existante.
- aux annexes à la construction principale sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres mesurés au faitage.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités, de sécurité ou de qualité architecturale, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti, à l'environnement naturel et à la sécurité.
- aux constructions existantes, selon l'article R. 152-6, pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le présent règlement.

2. Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).

Lorsque la construction s'implante à l'alignement, son implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

A. Implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article 3.1.

Au-delà de cette bande maximum de 20 mètres de profondeur (mesurée à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article 3.1.), la construction peut s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives :

- si la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres mesurés au droit de la limite séparative et sous réserve que la façade ne comporte pas de baies,
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement total.

Lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies, l'implantation avec marges séparatives est interdite.

B. Implantation avec marge d'isolement

Lorsque la hauteur de la construction projetée (mesurée au plus près de la limite séparative) est supérieure à 3 mètres, la construction s'implantera avec un retrait minimal de 3 mètres de la limite séparative.

Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres, la construction peut s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

L'ensemble des dispositions ci-dessus (A. et B.) ne s'appliquent pas :

- aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.
- aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.

Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 3 mètres de la limite séparative.

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

3. Conditions d'implantation entre les constructions sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être de 4 mètres.

La marge d'isolement minimale entre 2 constructions est ramenée à 1,5 mètre pour les bâtiments de faible dimension dans la mesure où leur hauteur (de la construction projetée) ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé et l'emprise au sol (de la construction projetée) n'excède pas 20 m².

4. Conditions d'implantations spécifiques

Par rapport aux cours d'eau

Un recul de 10 mètres minimum à partir du sommet de la berge des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant qui ne respectent pas ces reculs.
Ce retrait est réduit à 6 mètres pour l'implantation des clôtures.

Par rapport au domaine ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 25 mètres de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant aménagement. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires,... ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, sa hauteur - à l'égout des couvertures comme au faîtage - doit être sensiblement identique à celle de l'immeuble voisin soit le plus haut, soit le plus bas.

Lorsqu'un immeuble présente en façade sur voie des hauteurs variables, celles-ci doivent être situées dans l'écart formé par les hauteurs de référence maximale et minimale définies ci-dessus.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle qui ne respectent déjà pas ces hauteurs. Dans ce cas, la hauteur maximale sera celle de la construction attenante existante.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur des constructions à usage principal d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage.

Les bâtiments ne peuvent avoir une typologie supérieure à R+1+C (Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables).

En cas de toiture terrasse la hauteur fixée au sommet de l'acrotère ne doit pas excéder 7 mètres.

Pour les constructions à usage d'activités :

La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres mesurés au faîtage.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres mesurés au faîtage pour les communes de Ardres Guînes et 9m sur les autres communes de la Communauté de Communes.

Cas d'implantation sur un terrain en pente : un équilibre d'assise de la construction sera recherchée :

- le niveau de la dalle du rez de chaussée pourra se situer soit sous le niveau des terres avant aménagement soit au-dessus du niveau des terres : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau,
- la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.

6. Emprise au sol des constructions

En secteur UB et secteur tramé pour les risques liés à la présence de puits de mine, l'emprise au sol :

- des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à **60%** de la superficie de l'unité foncière globale
- des autres constructions, est limitée à **80%** de la superficie de l'unité foncière globale

Dans les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et/ou ZIC), l'emprise au sol :

- des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à un maximum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière,
- des nouvelles constructions à usage d'activités ou services est limitée à un maximum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière,
- des extensions des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension de 20m² sera autorisée,
- des extensions des bâtiments à usage d'activités ou de services est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension d'une superficie de 20% de la surface de l'activité existante à date d'approbation du PLUI sera autorisée.

ARTICLE UB.4.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Les bâtiments sur butte sont interdits.

Toutes nouvelles constructions implantées en dent creuse s'intégreront dans le paysage de la rue et s'inspireront du modèle traditionnel dominant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que l'alternative choisie poursuive un objectif de qualité architecturale.

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

2. Patrimoine architectural

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Toute transformation d'une construction existante, identifiée au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, vue de l'espace public veillera au respect de la construction originelle : les travaux respecteront les objectifs mis en avant dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation « PATRIMOINE »**.

3. Volumétrie et toiture

Les toitures seront de préférence à double pente : la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure ou égale à 30°.

Les toitures à quatre pans seront autorisées si cela correspond au type de toiture dominant présent dans le paysage de la rue, dans les opérations d'ensemble ou groupées.

Quel que soit le nombre de pans, les toitures doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale.

Toutefois :

Les toitures à une seule pente, celles dont la pente est inférieure à 30° sont autorisées :

- pour les extensions dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec la hauteur de la construction principale, (vérandas, garage...)
- pour la construction et installations de techniques durables telles que l'utilisation d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie (panneaux solaires, chauffe-eau solaires, toitures végétalisées...).
- pour les annexes qui mesurent moins de 40 m²

Les toitures terrasses sont autorisées :

- uniquement pour les constructions principales à usage d'habitation sous réserve que la hauteur de l'acrotère soit similaire à la hauteur mesurée à l'égout des constructions voisines, sans limite de superficie
- pour les annexes qui mesurent moins de 40 m²

Les petits coyaux sont autorisés à titre accessoire sur la construction principale ainsi que sur les extensions des constructions existantes.

En sus, sur la ville d'Ardres :

Les toitures des constructions existantes peuvent subir des transformations soit pour l'éclairage des combles, soit pour leur aménagement en surface habitable. Les transformations sont autorisées aux conditions suivantes :

Matériaux

Les toitures ne peuvent subir des transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture originel (ardoise, tuile plate ou tuile flamande ou similaire) sauf lorsque la preuve est apportée qu'il y a une impossibilité technique de réalisation et que l'économie d'ensemble du projet est compromise.

Pente

Les toitures doivent rester ou être à versants. Elles se composeront au minimum de deux versants. La pente des versants sera comprise entre 35° et 60°. Toutefois, les toitures du type « mansard » ne sont pas concernées par cette règle.

Pour les bâtiments annexes contigus au logement et non, il n'est pas imposé de pentes de toiture sous réserve que leur surface ne dépasse pas 30 m².

Surfaces vitrées

Toute surface vitrée qui reste dans le plan de la toiture (tabatière, verrière, châssis rampant du type « velux ») est autorisée.

Les lucarnes seront à deux ou trois versants. Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes. Les chiens assis sont proscrits.

Il est recommandé que les lucarnes suivent les percements des étages inférieurs.

Conduits

Tout conduit de cheminée doit être en brique ou crépi.

Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades hormis les pignons latéraux.

Il est recommandé que les conduits de cheminée traversent la toiture le long du mur mitoyen et au niveau du faîtage.

4. Traitement des façades et de la couverture

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

L'unité d'aspect des constructions à usage d'habitation doit être recherchée par un traitement en harmonie des différentes façades entre elles. Ainsi les extensions, annexes, murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

Les couvertures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. On préférera des matériaux non réfléchissants.

Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Il est souhaitable que les tuiles soit de couleur rouge /orangée ou couleur vieilli.

En sus, pour les constructions existantes du centre de la ville de au périmètre ABF AC1) :

Murs

Ils seront traités, avant tout, de manière à s'harmoniser avec les constructions de la vieille ville : tons pierre ou teintes pastel. Les bases pourront être peintes de couleurs foncées, dans la tradition locale. Dans le cas de restauration de bâtiments anciens, les appareillages pourront être laissés apparents à condition que les teintes correspondent à ce qui est dit plus haut. En particulier, les joints seront toujours réalisés au mortier de chaux.

Soubassements

Les seuils et marches d'accès des entrées des immeubles seront en pierre ou similaire et de couleur grise. Il est recommandé que :

- Les soubassements en pierre soient rendus apparents et que, lorsque ceux-ci ne sont pas en pierre mais enduits et peints, leur couleur soit sombre.
- Les soubassements soient réalisés dans le même matériau que celui employé à l'origine du bâtiment.

Ornements

Aucune sculpture ou ornementation ancienne de la façade ne doit être détruite ou recouverte. Tout ajout d'ornement étranger à l'architecture du bâtiment est interdit.

Portes

Seules les portes pleines ou partiellement vitrées sont autorisées ; les impostes peuvent être vitrées.

Portes cochères et de garage

La création de portes cochères et de garage est déconseillée. Toutefois, la réalisation de portes cochères doit s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné, notamment par l'introduction d'un arc en plein cintre ou d'un arc à double rayon de courbure dit en anse de panier ou un arc surbaissé ou, lorsqu'un linteau préexistait, l'adaptation à la baie ancienne.

Il est recommandé d'utiliser deux ouvrants composés de panneaux de bois ou de planches assez larges en bois disposées verticalement. Les ouvrants seront peints de la même couleur que les menuiseries de l'immeuble.

Les portes seront peintes ou vernies de la couleur des autres menuiseries de l'immeuble.

Il est recommandé que la distance entre le tableau intérieur de la porte cochère et tout autre percement soit d'au moins 50 cm et de préférence s'aligne sur les percements de l'étage supérieur.

Fenêtres

Les baies doivent marquer un rythme vertical. Il est recommandé une proportion voisine de 2/1.

Les menuiseries doivent être fines.

Sont déconseillées : les fenêtres dites « à petits carreaux ».

Sont recommandées : les fenêtres ouvrant « à la française ».

Garde-corps

Les garde-corps existants doivent être maintenus. Les garde-corps nouveaux ne seront pas en saillie mais scellés dans l'embrasure de la baie.

Volets

Les coffres de volets roulants doivent rester sous le linteau de la baie ou derrière celui-ci sans dépasser le nu de la façade.

Les volets et leurs accessoires doivent être de la couleur des autres menuiseries de l'immeuble.

Sont recommandés les volets à deux battants.

Stores

Les stores doivent être à la dimension des baies.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Il est recommandé que les gouttières et chéneaux fassent saillie sur le mur de la façade.

Il est recommandé que les descentes d'eaux pluviales se fassent le long des limites séparatives et se raccordent directement à la gouttière ou au chéneau.

Cas spécifique : façades commerciales – enseignes – publicité m

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service au public entraînant la modification ou le recouvrement du gros-œuvre.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, les aménagements de la façade commerciale ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée. Toutefois, la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 mètres.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Le recouvrement des saillies en imitation de toiture (chaume, tuile, etc...) est interdit.

Les matériaux proscrits sont :

- Tous les matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros-œuvre et empêche la restitution du matériaux d'origine (placages de briques en céramique, carrelages vernissés).
- Tout matériau ou peinture d'imitation (imitation de pierre en ciment, etc...).

Il est recommandé que :

- Les percements des vitrines suivent l'alignement des percements originels tels qu'ils apparaissent à l'étage supérieur.
- Dans le cas de création d'arcades par suppression des allèges des fenêtres du rez-de-chaussée et établissement d'une vitrine en retrait, le retrait soit d'au moins 1 mètre par rapport au mur de la façade.
- Les couleurs ne soient pas vives mais en harmonie avec les façades.
- Un petit nombre de matériaux et de couleurs soit utilisé afin d'éviter un aspect disparate et clinquant.

5. Traitement des clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

A l'alignement des voies et sur les profondeurs des marges de recul obligatoires, les murs, murets et tout élément minéral doivent être traités en harmonie avec les matériaux des constructions édifiées sur la parcelle.

A l'alignement des voies et sur les marges de reculs situées à l'avant de la construction principale, les clôtures d'aspect plaque béton sont interdites.

Le traitement des clôtures devra respecter le paysage de la rue.

Les clôtures sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser 1,6 mètres de hauteur. Toutefois, la hauteur de clôture sur rue pourra être de 2 mètres quand cela correspond au paysage de rue.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours. A l'angle des voies, sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70m pour la partie opaque.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en « zones inondées constatées » :

- les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UB.5.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligations en matière de réalisation des espaces libre de plantations

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus devront être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction afin d'assurer une insertion optimale dans l'environnement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Afin de préserver l'infiltration des eaux au sein de la trame urbaine, les aires de stationnement découvertes devront être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation (végétalisées, brut...).

Dans les opérations d'ensemble de plus de 3 lots, des espaces verts communs à tous les lots, représentant un minimum de 10% de la surface de l'opération d'ensemble, sont exigés. Ils doivent contribuer à la cohérence globale de l'aménagement et devront être de préférence d'un seul tenant.

Pour les constructions à usage d'activités :

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites avec les zones urbaines d'habitat doivent comporter des espaces verts plantés, des plantations d'arbres en bosquets de différentes tailles, doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking, ainsi que les dépôts et décharges.

Le pourtour intérieur des parcelles doit être engazonné sur une largeur de 2 mètres au moins et planté d'arbustes à petit développement, à feuilles ou à fleurs (essences régionales) ou de haies bocagères d'arbustes.

La création d'établissements industriels et de dépôts implique que les espaces libres intérieurs aux parcelles soient engazonnés et plantés couvrant au minimum 20% de la surface de la parcelle.

2. Patrimoine paysager

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L151-23° doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve

de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences diversifiées.
Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...).

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions

Les coffrets de raccordement devront être intégrés soit dans le bâti soit dans les clôtures.

Les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers devront faire l'objet d'un traitement spécifique garantissant leur intégration dans l'environnement de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

Tous dépôts et/ou citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales au feuillage persistant ou marcescent..

ARTICLE UB.6.

GESTION DU STATIONNEMENT

Afin de minimiser l'impact de la voiture particulière en ville notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (voiture électrique, vélo) le PLUi met en place les principaux dispositifs suivants :

- l'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions,
- la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes,
- une obligation, sous condition de taille d'opérations, de prévoir les dispositifs de recharge des véhicules électriques,
- des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

1. Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 15 m².

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

Constructions à usage d'habitation :

Nombre d'emplacement minimum :

- Pour les constructions à usage habitation : 2 places de stationnement réalisé sur le domaine privé par logement à partir du 2^{ème} logement réalisé par unité foncière,
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Constructions à usage de commerce et activités de service :

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m² de surface de vente pour les commerces et par 50 m² de surface de plancher pour les services.

Toutefois :

- a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces et services de moins de 100 m² de surface de vente
- b) Dans le cas de commerces d'une surface de vente de plus de 500 m², il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface de vente. Cette norme pourra être augmentée (surface de stationnement égale à 100 % de la surface de vente, voire plus), selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

Autres constructions :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Nombre d'emplacement minimum :

- pour les bureaux : 1 place minimum par tranche même incomplète de 50 m² de Surface de Plancher
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : 1 place pour 10m² de salle

Changement de destination ou d'usage d'une construction :

L'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins

2. Stationnement des véhicules électriques

Dans les cas suivants, lorsque la construction est équipée d'un parc de stationnement, ce dernier doit comporter des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement.

Nombre de places devant être équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides				
Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment industriel ou tertiaire	Bâtiment accueillant un service public	Ensemble commercial ou cinéma
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
À partir de 41 places	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

Les maisons individuelles ne sont pas concernées par l'obligation.

3. Stationnement des véhicules non motorisés

Afin de favoriser les déplacements à vélo, tout bâtiment neuf, industriel, commercial ou accueillant un service public, comprenant des places de stationnement destinées aux employés ou à la clientèle, doit prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Selon la destination de la construction, il possède les caractéristiques minimales suivantes :

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements.

Construction à usage principale de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Construction à usage industriel ou tertiaire :

L'espace réservé au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB.7.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures. Toute nouvelle voie créée devra avoir une largeur minimale de :

- 3,5 mètres en sens unique,
- 4 mètres si double sens de circulation.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble de moins de 4 logements, impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Les voies nouvelles en impasse autorisées doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UB.8.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, d'activités, et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions des Schémas Directeurs des eaux usées des différentes communes.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout terrain doit disposer de son propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sont autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence :

- au fossé,
- au caniveau,
- dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le pétitionnaire doit proposer des solutions pour la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Le pétitionnaire est tout de même invité à consulter les dispositions du PPRi qui, le cas échéant, peut être plus contraignant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4. Autres réseaux

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un **réseau électrique suffisant**.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Dispositions applicables aux zones UD

Chapitre 3

Zone UD, zone urbaine de faible densité correspondant aux extensions récentes d'habitat pavillonnaire

Un sous-secteur indicé « m » (**UDm**) identifie l'habitat du marais de Guînes situé en terres de wateringues.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

EN ZONE URBAINE : TOUT CE QUI N'EST PAS INTERDIT OU SOUMIS A CONDITIONS EST AUTORISE.

ARTICLE UD.1.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites

Sont interdits :

1. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques, tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
2. L'ouverture et l'extension de toute carrière,
3. La création de sièges d'exploitation agricole,
4. L'aménagement de terrains de camping-caravanings ainsi que le stationnement de caravanes et mobil-home quelle qu'en soit la durée,
5. Les parcs résidentiels de loisirs.

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, les constructions ou installations ci-après :

1. Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
2. La création et la restauration de mares pourront être autorisées sous réserve :
 - d'être d'une superficie inférieure à 100m² et
 - être située sur l'unité foncière (partie jardin d'agrément d'une parcelle bâtie)
3. Les piscines sont autorisées sous réserve d'être située sur l'unité foncière
4. Les établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a. que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone,
 - b. qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
5. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
6. La création et l'extension des bâtiments agricoles, y compris les bâtiments d'élevage, uniquement s'ils sont liés à une exploitation existante dans la zone.
7. Les groupes de garages individuels de plus de quatre unités sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

8. Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes et qu'ils soient non visibles de la voie publique.

3. Conditions spéciales concernant les risques naturels

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions de ces différents plans et sous réserve de respecter les conditions énumérées dans les articles des zones concernées.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en zones inondées constatées :

- les caves, sous-sols et ouvrages en dessous du niveau naturel sont interdits,
Les constructions devront avoir leur premier plancher à une cote altimétrique supérieure à 0.50m par rapport au terrain naturel ou à une cote altimétrique supérieure à 0.30m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée qui dessert le terrain, sans dépasser 0.80m au-dessus du niveau de la chaussée afin d'éviter les effets de butte et préserver au maximum les sols naturels avant aménagement.

Dans le secteur tramé pour les risques liés à la présence de puits de mine, seuls sont autorisés, sous réserve des conditions ci-après :

1. Les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions,
2. Les extensions de moins de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâtiment existant et de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives tenant compte de l'aléa effondrement.

Dans les secteurs concernés par la protection des captages en eau potable, seules sont autorisées l'ensemble des activités dont la liste est jointe à l'arrêté préfectoral respectif (figurant dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses joint en annexe) et sous réserve de respecter les conditions énumérées aux articles 1.1. et 1.2. du présent règlement.

ARTICLE UD.2.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Une trame spécifique identifiée au sein des zones urbaines, une servitude de mixité sociale au titre de l'art. L 151-15 où est imposé un pourcentage minimal de **30% de logements locatifs aidés**.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation détaillent les répartitions par statut d'occupation par zone d'aménagement.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTORALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD.3.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie

Les règles d'implantation s'appliquent, sur la plus large partie de la façade principale, à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes.

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...).

Toute construction doit être implantée :

1. soit à l'alignement du domaine public ou à la limite d'emprise de la voie publique ou privée
2. soit avec un retrait compris entre 5 et 20 mètres mesurés à la limite d'emprise de la voie publique ou privée
3. soit avec un retrait identique à l'une des deux constructions limitrophes

Dans le cas d'une construction en dent creuse, il pourra être imposé un retrait identique à l'une ou l'autre des constructions limitrophes.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions et annexes attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension ou l'annexe doit être implantée avec un retrait harmonisé avec celui de la construction existante.
- aux annexes à la construction principale sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres mesurés au faitage.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités, de sécurité ou de qualité architecturale, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti, à l'environnement naturel et à la sécurité.
- aux constructions existantes, selon l'article R. 152-6, pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le présent règlement.

2. Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).

Lorsque la construction s'implante à l'alignement, son implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

A. Implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article 3.1.

Au-delà de cette bande maximum de 20 mètres de profondeur (mesurée à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article 3.1.), la construction peut s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives :

- si la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres mesurés au droit de la limite séparative et sous réserve que la façade ne comporte pas de baies,
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

Lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies, l'implantation avec une limite séparative est interdite.

B. Implantation avec marge d'isolement

Lorsque la hauteur maximale de la construction projetée (mesurée au plus près de la limite séparative) est supérieure à 3 mètres, la construction s'implantera avec un retrait minimal de 3 mètres de la limite séparative.

Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres, la construction peut s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

L'ensemble des dispositions ci-dessus (A. et B.) ne s'appliquent pas :

- aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.
- aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.

Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative.

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

3. Conditions d'implantation entre les constructions sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être de 4 mètres.

La marge d'isolement minimale entre 2 constructions est ramenée à 1,5 mètre pour les bâtiments de faible dimension dans la mesure où leur hauteur (de la construction projetée) ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé et l'emprise au sol (de la construction projetée) n'excède pas 20 m².

4. Conditions d'implantations spécifiques

Par rapport aux cours d'eau

Un recul de 10 mètres minimum à partir du sommet de la berge des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant qui ne respectent pas ces reculs.

Ce retrait est réduit à 6 mètres pour l'implantation des clôtures.

Par rapport au domaine ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 25 mètres de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant aménagement. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires,... ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, sa hauteur - à l'égout des couvertures comme au faîtage - doit être sensiblement identique à celle de l'immeuble voisin soit le plus haut, soit le plus bas.

Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes dont une présente une typologie supérieure à celle autorisée : la nouvelle construction pourra présenter une typologie similaire à celle existante de manière à préserver le paysage de rue.

Lorsqu'un immeuble présente en façade sur voie des hauteurs variables, celles-ci doivent être situées dans l'écart formé par les hauteurs de référence maximale et minimale définies ci-dessus.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle qui ne respectent déjà pas ces hauteurs. Dans ce cas, la hauteur maximale sera celle de la construction attenante existante.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur des constructions à usage principal d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

Une dérogation est possible dans le cas d'une construction en dent creuse au titre du paysage de rue : la hauteur de la construction - à l'égout des couvertures comme au faîtage - doit être sensiblement identique à celle de l'immeuble voisin soit le plus haut, soit le plus bas.

Les bâtiments ne peuvent avoir une typologie supérieure à R+C (Rez-de-chaussée + combles aménageables). En cas de toiture terrasse la hauteur fixée au sommet de l'acrotère ne doit pas excéder 4 mètres.

Pour les constructions à usage d'activités :

La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres mesurés au faîtage.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres mesurés au faîtage pour les communes de Ardres, Guînes et 9m sur les autres communes de la Communauté de Communes.

Cas d'implantation sur un terrain en pente : un équilibre d'assise de la construction sera recherchée :

- le niveau de la dalle du rez de chaussée pourra se situer soit sous le niveau des terres avant aménagement soit au-dessus du niveau des terres : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau,
- la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.

6. Emprise au sol des constructions

En secteur UD, l'emprise au sol :

- des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à **40%** de la superficie de l'unité foncière globale
- des autres constructions, est limitée à **50%** de la superficie de l'unité foncière globale

En secteur UDm, l'emprise au sol :

- des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à **20%** de la superficie de l'unité foncière globale
- des autres constructions, **est limitée à 30%**.

Dans les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPR

- des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à un maximum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière,
- des nouvelles constructions à usage d'activités ou services) est limitée à un maximum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière,
- des extensions des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension de 20m² sera autorisée,
- des extensions des bâtiments à usage d'activités ou de services est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension d'une superficie de 20% de la surface de l'activité existante à date d'approbation du PLUI) sera autorisée.

ARTICLE UD.4.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Les bâtiments sur butte sont interdits.

Toutes nouvelles constructions implantées en dent creuse s'intégreront dans le paysage de la rue et s'inspireront du modèle traditionnel dominant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que l'alternative choisie poursuive un objectif de qualité architecturale.

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

2. Patrimoine architectural

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Toute transformation d'une construction existante, identifiée au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, vue de l'espace public veillera au respect de la construction originelle : les travaux respecteront les objectifs mis en avant dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation « PATRIMOINE »**.

3. Volumétrie et toiture

Les toitures seront de préférence à double pente : la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure ou égale à 30°.

Les toitures à quatre pans seront autorisées si cela correspond au type de toiture dominant présent dans le paysage de la rue, dans les opérations d'ensemble ou groupées.

Quel que soit le nombre de pans, les toitures doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale.

Toutefois :

Les toitures à une seule pente, celles dont la pente est inférieure à 30° sont autorisées :

- pour les extensions dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec la hauteur de la construction principale, (vérandas, garage...)
- pour la construction et installations de techniques durables telles que l'utilisation d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie (panneaux solaires, chauffe-eau solaires, toitures végétalisées...).
- pour les annexes qui mesurent moins de 40 m²

Les toitures terrasses sont autorisées :

- uniquement pour les constructions principales à usage d'habitation sous réserve que la hauteur de l'acrotère soit similaire à la hauteur mesurée à l'égout des constructions voisines, sans limite de superficie
- pour les annexes qui mesurent moins de 40 m²

Les petits coyaux sont autorisés à titre accessoire sur la construction principale ainsi que sur les extensions des constructions existantes.

En sus, pour les constructions existantes du centre de la ville de Ardres (le centre correspondant au périmètre ABF AC1) :

Les toitures des constructions existantes peuvent subir des transformations soit pour l'éclairage des combles, soit pour leur aménagement en surface habitable. Les transformations sont autorisées aux conditions suivantes :

Matériaux

Les toitures ne peuvent subir des transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture originel (ardoise, tuile plate ou tuile flamande ou similaire) sauf lorsque la preuve est apportée qu'il y a une impossibilité technique de réalisation et que l'économie d'ensemble du projet est compromise.

Pente

Les toitures doivent rester ou être à versants. Elles se composeront au minimum de deux versants. La pente des versants sera comprise entre 35° et 60°. Toutefois, les toitures du type « mansard » ne sont pas concernées par cette règle.

Pour les bâtiments annexes contigus au logement et non, il n'est pas imposé de pentes de toiture sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m².

Surfaces vitrées

Toute surface vitrée qui reste dans le plan de la toiture (tabatière, verrière, châssis rampant du type « velux ») est autorisée.

Les lucarnes seront à deux ou trois versants. Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes. Les chiens assis sont proscrits.

Il est recommandé que les lucarnes suivent les percements des étages inférieurs.

Conduits

Tout conduit de cheminée doit être en brique ou crépi.

Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades hormis les pignons latéraux.

Il est recommandé que les conduits de cheminée traversent la toiture le long du mur mitoyen et au niveau du faîtage.

4. Traitement des façades et de la couverture

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

L'unité d'aspect des constructions à usage d'habitation doit être recherchée par un traitement en harmonie des différentes façades entre elles. Ainsi les extensions, annexes, murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

Les couvertures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. On préférera des matériaux non réfléchissants.

Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Il est souhaitable que les tuiles soit de couleur rouge /orangée ou couleur vieilli.

En sus, sur la ville d'Ardres :

Murs

Ils seront traités, avant tout, de manière à s'harmoniser avec les constructions de la vieille ville : tons pierre

ou teintes pastel. Les bases pourront être peintes de couleurs foncées, dans la tradition locale. Dans le cas de restauration de bâtiments anciens, les appareillages pourront être laissés apparents à condition que les teintes correspondent à ce qui est dit plus haut. En particulier, les joints seront toujours réalisés au mortier de chaux.

Soubassements

Les seuils et marches d'accès des entrées des immeubles seront en pierre ou similaire et de couleur grise.

Il est recommandé que :

- Les soubassements en pierre soient rendus apparents et que, lorsque ceux-ci ne sont pas en pierre mais enduits et peints, leur couleur soit sombre.
- Les soubassements soient réalisés dans le même matériau que celui employé à l'origine du bâtiment.

Ornementations

Aucune sculpture ou ornementation ancienne de la façade ne doit être détruite ou recouverte. Tout ajout d'ornement étranger à l'architecture du bâtiment est interdit.

Portes

Seules les portes pleines ou partiellement vitrées sont autorisées ; les impostes peuvent être vitrées.

Portes cochères et de garage

La création de portes cochères et de garage est déconseillée. Toutefois, la réalisation de portes cochères doit s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné, notamment par l'introduction d'un arc en plein cintre ou d'un arc à double rayon de courbure dit en anse de panier ou un arc surbaissé ou, lorsqu'un linteau préexistait, l'adaptation à la baie ancienne.

Il est recommandé d'utiliser deux ouvrants composés de panneaux de bois ou de planches assez larges en bois disposées verticalement. Les ouvrants seront peints de la même couleur que les menuiseries de l'immeuble.

Les portes seront peintes ou vernies de la couleur des autres menuiseries de l'immeuble.

Il est recommandé que la distance entre le tableau intérieur de la porte cochère et tout autre percement soit d'au moins 50 cm et de préférence s'aligne sur les percements de l'étage supérieur.

Fenêtres

Les baies doivent marquer un rythme vertical. Il est recommandé une proportion voisine de 2/1.

Les menuiseries doivent être fines.

Sont déconseillées : les fenêtres dites « à petits carreaux ».

Sont recommandées : les fenêtres ouvrant « à la française ».

Garde-corps

Les garde-corps existants doivent être maintenus. Les garde-corps nouveaux ne seront pas en saillie mais scellés dans l'embrasure de la baie.

Volets

Les coffres de volets roulants doivent rester sous le linteau de la baie ou derrière celui-ci sans dépasser le nu de la façade.

Les volets et leurs accessoires doivent être de la couleur des autres menuiseries de l'immeuble.

Sont recommandés les volets à deux battants.

Stores

Les stores doivent être à la dimension des baies.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Il est recommandé que les gouttières et chéneaux fassent saillie sur le mur de la façade.

Il est recommandé que les descentes d'eaux pluviales se fassent le long des limites séparatives et se raccordent directement à la gouttière ou au chéneau.

5. Traitement des clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

A l'alignement des voies et sur les profondeurs des marges de recul obligatoires, les murs, murets et tout élément minéral doivent être traités en harmonie avec les matériaux des constructions édifiées sur la parcelle.

A l'alignement des voies et sur les marges de reculs situées à l'avant de la construction principale, les clôtures

d'aspect plaque béton sont interdites.

Le traitement des clôtures devra être uniforme et continu, et respecter le paysage de la rue.

Les clôtures sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser 1,4 mètres de hauteur. Toutefois, la hauteur de clôture sur rue pourra être de 2 mètres quand cela correspond au paysage de rue.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours. A l'angle des voies, sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70m pour la partie opaque.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en « zones inondées constatées » :

- les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UD.5.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligations en matière de réalisation des espaces libre de plantations

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus devront être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction afin d'assurer une insertion optimale dans l'environnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

Afin de préserver l'infiltration des eaux au sein de la trame urbaine, les aires de stationnement découvertes devront être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation (végétalisées, brut...).

Dans les opérations d'ensemble de plus de 3 lots, des espaces verts communs à tous les lots, représentant un minimum de 10% de la surface de l'opération d'ensemble, sont exigés. Ils doivent contribuer à la cohérence globale de l'aménagement et devront être de préférence d'un seul tenant.

Pour les constructions à usage d'activités

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites avec les zones urbaines d'habitat doivent comporter des espaces verts plantés, des plantations d'arbres en bosquets de différentes tailles, doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking, ainsi que les dépôts et décharges.

Le pourtour intérieur des parcelles doit être engazonné sur une largeur de 2 mètres au moins et planté d'arbustes à petit développement, à feuilles ou à fleurs (essences régionales) ou de haies bocagères d'arbustes.

La création d'établissements industriels et de dépôts implique que les espaces libres intérieurs aux parcelles soient engazonnés et plantés couvrant au minimum 20% de la surface de la parcelle.

2. Patrimoine paysager

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L151-23° doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...).

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions

Les coffrets de raccordement devront être intégrés soit dans le bâti soit dans les clôtures.

Les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers devront faire l'objet d'un traitement spécifique garantissant leur intégration dans l'environnement de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

Tous dépôts et/ou citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales au feuillage persistant ou marcescent..

ARTICLE UD.6.

GESTION DU STATIONNEMENT

Afin de minimiser l'impact de la voiture particulière en ville notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (voiture électrique, vélo) le PLUi met en place les principaux dispositifs suivants :

- l'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions,
- la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes,
- une obligation, sous condition de taille d'opérations, de prévoir les dispositifs de recharge des véhicules électriques,
- des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

1. Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 15 m².

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

Constructions à usage d'habitation :

Nombre d'emplacement minimum :

- Pour les constructions à usage habitation : 2 places de stationnement réalisé sur le domaine privé par logement dont une de jour,
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Constructions à usage de commerce et activités de service :

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m² de surface de vente pour les commerces et par 50 m² de surface de plancher pour les services.

Toutefois :

- a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces et services de moins de 100 m² de surface de vente
- b) Dans le cas de commerces d'une surface de vente de plus de 500 m², il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface de vente. Cette norme pourra être augmentée (surface de stationnement égale à 100 % de la surface de vente, voire plus), selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

Autres constructions :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Nombre d'emplacement minimum :

- pour les bureaux : 1 place minimum par tranche même incomplète de 50 m² de Surface de Plancher
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : 1 place pour 10m² de salle

Changement de destination ou d'usage d'une construction :

L'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins.

2. Stationnement des véhicules électriques

Dans les cas suivants, lorsque la construction est équipée d'un parc de stationnement, ce dernier doit comporter des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement.

Nombre de places devant être équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides				
Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment industriel ou tertiaire	Bâtiment accueillant un service public	Ensemble commercial ou cinéma
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
À partir de 41 places	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

Les maisons individuelles ne sont pas concernées par l'obligation.

3. Stationnement des véhicules non motorisés

Afin de favoriser les déplacements à vélo, tout bâtiment neuf, industriel, commercial ou accueillant un service public, comprenant des places de stationnement destinées aux employés ou à la clientèle, doit prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Selon la destination de la construction, il possède les caractéristiques minimales suivantes :

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements.

Construction à usage principale de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Construction à usage industriel ou tertiaire :

L'espace réservé au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UD.7.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En zone Udm, les accès nécessitant le franchissement d'un fossé seront obligatoirement réalisés par l'aménagement d'un pont tablier : tout busage de fossé est interdit.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures. Toute nouvelle voie créée devra avoir une largeur minimale de :

- 3,5 mètres en sens unique,
- 4 mètres si double sens de circulation.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble de moins de 4 logements, impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Les voies nouvelles en impasse autorisées doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UD.8.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, d'activités, et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions des Schémas Directeurs des eaux usées des différentes communes.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout terrain doit disposer de son propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sont autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence :

- au fossé,
- au caniveau,
- dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est plafonné à 2 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Le pétitionnaire est tout de même invité à consulter les dispositions du PPRi qui, le cas échéant, peut être plus contraignant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4. Autres réseaux

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un **réseau électrique suffisant**.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Dispositions applicables aux zones UE

Chapitre 4

La zone UE est une zone à vocation économique, zone d'activités artisanales réglementées, à vocation d'ateliers, d'entrepôts, de commerces de gros et de services.

Un sous-secteur indicé UEt correspond à la zone Eurotunnel.

Un sous-secteur indicé UEs correspond à la zone de Guînes.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

EN ZONE URBAINE : TOUT CE QUI N'EST PAS INTERDIT OU SOUMIS A CONDITIONS EST AUTORISE.

ARTICLE UE.1.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites

Sont interdits :

1. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques, tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
2. L'ouverture et l'extension de toute carrière,
3. La création de sièges d'exploitation agricole,
4. L'aménagement de terrains de camping-caravanings ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
5. Les parcs résidentiels de loisirs,

En sus, sont interdits :

6. Les constructions à destination commerciale dès lors que la surface de plancher affectée à chaque unité de commerce :
 - est inférieure à 100m² sur les zones UE et UEt
 - est inférieure à 500m² sur les zones UEs.

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, les constructions ou installations ci-après :

1. Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
2. Les établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a. que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone,
 - b. qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
3. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

4. Les constructions à destination commerciale dès lors que la surface de plancher autorisée à chaque unité de commerce est supérieure ou égale :
 - à 100m² pour les zones UE et UEt,
 - à 500 m² pour les zones UEs .
5. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.
6. Les extensions et les constructions annexes des constructions à usage d'habitation existante au sein de la zone à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
7. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

3. Conditions spéciales concernant les risques naturels

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions de ces différents plans et sous réserve de respecter les conditions énumérées dans les articles des zones concernées.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en zones inondées constatées :

- les caves, sous-sols et ouvrages en dessous du niveau naturel sont interdits, Les constructions devront avoir leur premier plancher à une côte altimétrique supérieure à 0.50m par rapport au terrain naturel ou à une côte altimétrique supérieure à 0.30m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée qui dessert le terrain, sans dépasser 0.80m au-dessus du niveau de la chaussée afin d'éviter les effets de butte et préserver au maximum les sols naturels avant aménagement.

Dans le secteur tramé pour les risques liés à la présence de puits de mine, seuls sont autorisés, sous réserve des conditions ci-après :

1. Les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions,
2. Les extensions de moins de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâtiment existant et de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives tenant compte de l'aléa effondrement.

Dans les secteurs concernés par la protection des captages en eau potable, seules sont autorisées l'ensemble des activités dont la liste est jointe à l'arrêté préfectoral respectif (figurant dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses joint en annexe) et sous réserve de respecter les conditions énumérées aux articles 1.1.. et 1.2. du présent règlement.

ARTICLE UE.2.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE.3.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie

Les règles d'implantation s'appliquent, sur la plus large partie de la façade principale, à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes.

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...).

En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins/

- 75 mètres par rapport à l'axe des RD 231, 943 et 224,

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A16 (classées à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010) sauf exceptions prévues à l'article L111-8 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

Les constructions doivent être implantées :

- avec un **retrait d'au moins 10 mètres** par rapport à l'alignement du domaine public ou à la limite d'emprise de la voie publique ou privée
- avec un **retrait d'au moins 30 mètres** par rapport à l'axe des RD 231 et 943 (étude Loi Barnier joint au dossier au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme).

Les accès directs sur les routes départementales RD 231, 943 et 224 sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- **aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle** et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension s'implantera avec le même retrait que celui de la construction existante.
- **aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m²**, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

2. Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) ou à condition que la hauteur mesurée en tout point du bâtiment au droit de la limite séparative sur laquelle le bâtiment s'implante n'excède pas 3,5 mètres.

Implantation avec marge d'isolement

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimum est ramenée à 1 mètre :

- pour les bâtiments annexes dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres,
- pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 15m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et établissements pu extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

3. Conditions d'implantation entre les constructions sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être de 4 mètres.

La marge d'isolement minimale entre 2 constructions est ramenée à 1,5 mètre pour les bâtiments de faible dimension dans la mesure où leur hauteur (de la construction projetée) ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé et l'emprise au sol (de la construction projetée) n'excède pas 20 m².

4. Conditions d'implantations spécifiques

Par rapport aux cours d'eau

Un recul de 10 mètres minimum à partir du sommet de la berge des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant qui ne respectent pas ces reculs.

Ce retrait est réduit à 6 mètres pour l'implantation des clôtures.

Par rapport au domaine ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 25 mètres de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Implantation des constructions à usage d'activités en limite des zones d'habitat (UB, UD,...) ou de parcelles sur-lesquelles des constructions à usage d'habitat sont édifiées

Une **marge de recul d'au minimum de 5 mètres** doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones urbaines d'habitat ou le long de parcelles sur-lesquelles des constructions à usage d'habitat sont édifiées.

5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant aménagement. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires,... ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser :

- 30 mètres à l'égout de toiture sur la commune de Bonningues,
- 15 mètres à l'égout de la toiture sur Guînes et Ardres,
- 12 mètres à l'égout de toiture sur les autres communes.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel : le terrain de référence par rapport à la hauteur des bâtiments, autorisée à l'article 10, est l'accès à la parcelle.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

6. Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **60%** de la superficie de l'unité foncière globale.

ARTICLE UE.4.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales **si les constructions** de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont **de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

2. Volumétrie et toiture

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel.

Les constructions d'habitations autorisées dans la zone doivent s'accorder au mieux avec les bâtiments à usage d'activités qu'elles accompagnent : elles seront intégrées dans les volumes réservés aux activités.

3. Traitement des façades et de la couverture

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Les façades sur les RD 943 et 231 doivent être animées par des bureaux ou par des façades commerciales, dans le cas où l'activité en comporte.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les matériaux en béton apparents doivent faire l'objet d'un coffrage soigné. Les matériaux de couverture doivent être non réfléchissants (sauf les parties destinées à l'éclairage).

Les tons voyants ne doivent pas être employés pour les grandes surfaces : seuls les éléments d'accompagnement (portes, fenêtres, cornières, rives, bandeaux étroits) peuvent être traités en ton vif et coloré.

Le blanc est proscrit pour les bardages métalliques et les couvertures.

Signalétiques en façade :

Les enseignes doivent automatiquement être intégrées dans le volume bâti (elles ne peuvent déborder de celui-ci) et les couleurs vives ne devront pas occuper plus du quart de la surface de la façade.

4. Aspect des extensions et annexes

Les installations particulières (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage, guérite, etc.....) doivent être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

5. Traitement des clôtures

Elles doivent être obligatoirement doublées à l'extérieur d'une haie végétale. Leur hauteur doit être adaptée suivant les cas (clôture haute pour masquer un stockage, moyenne pour dissimuler l'accès, basse pour délimiter et guider...).

Les clôtures à proximité immédiate des accès, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en « zones inondées constatées » :

- les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UE.5.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligations en matière de réalisation des espaces libre de plantations

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus devront être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction afin d'assurer une insertion optimale dans l'environnement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Afin de préserver l'infiltration des eaux au sein de la trame urbaine, les aires de stationnement découvertes devront être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation (végétalisées, brut...).

Pour les constructions à usage d'activités :

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites avec les zones urbaines d'habitat doivent comporter des espaces verts plantés, des plantations d'arbres en bosquets de différentes tailles, doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking, ainsi que les dépôts et décharges.

Le pourtour intérieur des parcelles doit être engazonné sur une largeur de 2 mètres au moins et planté d'arbustes à petit développement, à feuilles ou à fleurs (essences régionales) ou de haies bocagères d'arbustes.

La création d'établissements industriels et de dépôts implique que les espaces libres intérieurs aux parcelles soient engazonnés et plantés couvrant au minimum 20% de la surface de la parcelle.

2. Patrimoine paysager

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L151-23° doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,

- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,
- Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...).

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions

Les coffrets de raccordement devront être intégrés soit dans le bâti soit dans les clôtures.

Les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers devront faire l'objet d'un traitement spécifique garantissant leur intégration dans l'environnement de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

Tous dépôts et/ou citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales au feuillage persistant ou marcescent.

ARTICLE UE.6.

GESTION DU STATIONNEMENT

Afin de minimiser l'impact de la voiture particulière en ville notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (voiture électrique, vélo) le PLUi met en place les principaux dispositifs suivants :

- l'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions,
- la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes,
- une obligation, sous condition de taille d'opérations, de prévoir les dispositifs de recharge des véhicules électriques,
- des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

1. Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 15 m².

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

Constructions à usage d'habitation :

Non renseigné

Constructions à usage de commerce et activités de service :

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m² de surface de vente pour les commerces et par 50 m² de surface de plancher pour les services.

Autres constructions :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Nombre d'emplacement minimum :

- pour les bureaux : 1 place minimum par tranche même incomplète de 50 m² de Surface de Plancher
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : 1 place pour 10m² de salle

Changement de destination ou d'usage d'une construction :

L'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins.

2. Stationnement des véhicules électriques

Dans les cas suivants, lorsque la construction est équipée d'un parc de stationnement, ce dernier doit comporter des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement.

Nombre de places devant être équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides				
Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment industriel ou tertiaire	Bâtiment accueillant un service public	Ensemble commercial ou cinéma
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
À partir de 41 places	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

3. Stationnement des véhicules non motorisés

Afin de favoriser les déplacements à vélo, tout bâtiment neuf, industriel, commercial ou accueillant un service public, comprenant des places de stationnement destinées aux employés ou à la clientèle, doit prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Selon la destination de la construction, il possède les caractéristiques minimales suivantes :

Construction à usage principale de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Construction à usage industriel ou tertiaire :

L'espace réservé au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE.7.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès directs sur les routes départementales RD 231, 943 et 224 sont interdits.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures. Toute nouvelle voie créée doit avoir une plateforme d'au moins 8 mètres de large.

Les voies réservées aux piétons doivent avoir une plateforme d'au moins 2 mètres de large.

Les voies nouvelles en impasse autorisées doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UE.8.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, d'activités, et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions des Schémas Directeurs des eaux usées des différentes communes.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout terrain doit disposer de son propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sont autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence :

- au fossé,
- au caniveau,
- dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est plafonné à 2 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Le pétitionnaire est tout de même invité à consulter les dispositions du PPRi qui, le cas échéant, peut être plus contraignant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4. Autres réseaux

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un **réseau électrique suffisant**.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Dispositions applicables aux zones UH

Chapitre 5

Zone UH, zone urbaine spécifique aux équipements publics

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UH.1.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites

Sont interdits : tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2.

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, les constructions ou installations ci-après :

1. Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris voiries et stationnements dès lors que toute disposition est prévue pour optimiser leur insertion à l'environnement

3. Conditions spéciales concernant les risques naturels

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions de ces différents plans et sous réserve de respecter les conditions énumérées dans les articles des zones concernées.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en zones inondées constatées :

- les caves, sous-sols et ouvrages en dessous du niveau naturel sont interdits, Les constructions devront avoir leur premier plancher à une cote altimétrique supérieure à 0.50m par rapport au terrain naturel ou à une cote altimétrique supérieure à 0.30m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée qui dessert le terrain, sans dépasser 0.80m au-dessus du niveau de la chaussée afin d'éviter les effets de butte et préserver au maximum les sols naturels avant aménagement.

Dans les secteurs concernés par la protection des captages en eau potable, seules sont autorisées l'ensemble des activités dont la liste est jointe à l'arrêté préfectoral respectif (figurant dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses joint en annexe) et sous réserve de respecter les conditions énumérées aux articles 1.1. et 1.2. du présent règlement.

ARTICLE UH.2.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTORALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UH.3.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie

Les règles d'implantation s'appliquent, sur la plus large partie de la façade principale, à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes.

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...).

Non réglementé

2. Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).

Lorsque la construction s'implante à l'alignement, son implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande maximum de 20 mètres de profondeur (mesurée à partir de l'alignement), la construction peut s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives :

- si la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres mesurés au droit de la limite séparative et sous réserve que la façade ne comporte pas de baies,
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

Lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies, l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est interdite.

Implantation avec marge d'isolement

Lorsque la hauteur maximale de la construction projetée (mesurée au plus près de la limite séparative) est supérieure à 3 mètres, la construction s'implantera avec un retrait minimal de 3 mètres de la limite séparative.

Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres, la construction peut s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.

3. Conditions d'implantation entre les constructions sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être de 4 mètres.

La marge d'isolement minimale entre 2 constructions est ramenée à 1,5 mètre pour les bâtiments de faible dimension dans la mesure où leur hauteur (de la construction projetée) ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé et l'emprise au sol (de la construction projetée) n'excède pas 20 m².

4. Conditions d'implantations spécifiques

Par rapport aux cours d'eau

Un recul de 10 mètres minimum à partir du sommet de la berge des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant qui ne respectent pas ces reculs.
Ce retrait est réduit à 6 mètres pour l'implantation des clôtures.

Par rapport au domaine ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 25 mètres de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant aménagement. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires, ... ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, sa hauteur - à l'égout des couvertures comme au faitage - doit être sensiblement identique à celle de l'immeuble voisin soit le plus haut, soit le plus bas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres mesurés au faitage pour les communes de Ardres et Guînes et 9m sur les autres communes de la Communauté de Communes.

Cas d'implantation sur un terrain en pente : un équilibre d'assise de la construction sera recherchée :

- le niveau de la dalle du rez de chaussée pourra se situer soit sous le niveau des terres avant aménagement soit au-dessus du niveau des terres : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau,
- la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.

6. Emprise au sol des constructions

L'**emprise au sol** est limitée à **50%** de la superficie de l'unité foncière globale.

ARTICLE UH.4.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales **si les constructions** de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, **sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Les bâtiments sur butte sont interdits.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que l'alternative choisie poursuive un objectif de qualité architecturale.

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

2. Patrimoine architectural

Non réglementé

3. Volumétrie et toiture

Non réglementé

4. Traitement des façades et de la couverture

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

5. Traitement des clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

A l'alignement des voies et sur les profondeurs des marges de recul obligatoires, les murs, murets et tout élément minéral doivent être traités en harmonie avec les matériaux des constructions édifiées sur la parcelle.

A l'alignement des voies et sur les marges de reculs situées à l'avant de la construction principale, les clôtures d'aspect plaque béton sont interdites.

Le traitement des clôtures devra être uniforme et continu, et respecter le paysage de la rue.

La hauteur des clôtures sur rue, sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours. A l'angle des voies, sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70m pour la partie opaque.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en « zones inondées constatées » :

- les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UH.5.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligations en matière de réalisation des espaces libre de plantations

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus devront être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction afin d'assurer une insertion optimale dans l'environnement.

2. Patrimoine paysager

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L151-23° doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...).

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions

Les coffrets de raccordement devront être intégrés soit dans le bâti soit dans les clôtures.

Les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers devront faire l'objet d'un aménagement spécifique garantissant leur intégration dans l'environnement de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

Tous dépôts et/ou citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales au feuillage persistant ou marcescent..

ARTICLE UH.6.

GESTION DU STATIONNEMENT

Afin de minimiser l'impact de la voiture particulière en ville notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (voiture électrique, vélo) le PLUi met en place les principaux dispositifs suivants :

- l'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions,
- la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes,
- une obligation, sous condition de taille d'opérations, de prévoir les dispositifs de recharge des véhicules électriques,
- des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

1. Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 15 m².

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

Autres constructions :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Nombre d'emplacement minimum :

- pour les bureaux : 1 place minimum par tranche même incomplète de 50 m² de Surface de Plancher
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : 1 place pour 10m² de salle

Changement de destination ou d'usage d'une construction :

L'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins.

2. Stationnement des véhicules électriques

Dans les cas suivants, lorsque la construction est équipée d'un parc de stationnement, ce dernier doit comporter des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement.

Nombre de places devant être équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides				
Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment industriel ou tertiaire	Bâtiment accueillant un service public	Ensemble commercial ou cinéma
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
À partir de 41 places	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

3. Stationnement des véhicules non motorisés

Afin de favoriser les déplacements à vélo, tout bâtiment neuf, industriel, commercial ou accueillant un service public, comprenant des places de stationnement destinées aux employés ou à la clientèle, doit prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Selon la destination de la construction, il possède les caractéristiques minimales suivantes :

Construction à usage principale de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Construction à usage industriel ou tertiaire :

L'espace réservé au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UH.7.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures. Toute nouvelle voie créée devra avoir une largeur minimale de :

- 3,5 mètres en sens unique,
- 4 mètres si double sens de circulation.

Les voies nouvelles en impasse autorisées doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UH.8.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions des Schémas Directeurs des eaux usées des différentes communes.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout terrain doit disposer de son propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sont autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence :

- au fossé,
- au caniveau,
- dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est plafonné à 2 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Le pétitionnaire est tout de même invité à consulter les dispositions du PPRi qui, le cas échéant, peut être plus contraignant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4. Autres réseaux

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un **réseau électrique suffisant**.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Dispositions applicables aux zones UJ

Chapitre 6

La zone UJ est une zone à vocation économique, destinée à recevoir des activités à caractère industriel, artisanal, ou de services dont la présence peut être gênante au voisinage des habitations.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

EN ZONE URBAINE : TOUT CE QUI N'EST PAS INTERDIT OU SOUMIS A CONDITIONS EST AUTORISE.

ARTICLE UJ.1.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites

Sont interdits :

1. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques, tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
2. L'ouverture et l'extension de toute carrière,
3. La création de sièges d'exploitation agricole,
4. L'aménagement de terrains de camping-caravanings ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
5. Les parcs résidentiels de loisirs,
6. **Les constructions à destination commerciale**

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, les constructions ou installations ci-après :

1. Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
2. Les établissements à usages d'activité artisanale, de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a. que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone,
 - b. qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
3. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
4. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.
5. Les extensions et les constructions annexes des constructions à usage d'habitation existante au sein de la zone à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
6. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

3. Conditions spéciales concernant les risques naturels

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions de ces différents plans et sous réserve de respecter les conditions énumérées dans les articles des zones concernées.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en zones inondées constatées :

- les caves, sous-sols et ouvrages en dessous du niveau naturel sont interdits,
Les constructions devront avoir leur premier plancher à une cote altimétrique supérieure à 0.50m par rapport au terrain naturel ou à une cote altimétrique supérieure à 0.30m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée qui dessert le terrain, sans dépasser 0.80m au-dessus du niveau de la chaussée afin d'éviter les effets de butte et préserver au maximum les sols naturels avant aménagement.

Dans le secteur tramé pour les risques liés à la présence de puits de mine, seuls sont autorisés, sous réserve des conditions ci-après :

1. Les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions,
2. Les extensions de moins de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâtiment existant et de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives tenant compte de l'aléa effondrement.

Dans les secteurs concernés par la protection des captages en eau potable, seules sont autorisées l'ensemble des activités dont la liste est jointe à l'arrêté préfectoral respectif (figurant dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses joint en annexe) et sous réserve de respecter les conditions énumérées aux articles 1.1. et 1.2. du présent règlement.

ARTICLE UJ.2.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UJ.3.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie

Les règles d'implantation s'appliquent, sur la plus large partie de la façade principale, à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes.

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...).

En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins/
 - 75 mètres par rapport à l'axe des RD 231, 943 et 224,
 - 100 mètres par rapport à l'axe de l'A16 (classées à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010) sauf exceptions prévues à l'article L111-8 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

Les constructions doivent être implantées :

- avec un **retrait d'au moins 10 mètres** par rapport à l'alignement du domaine public ou à la limite d'emprise de la voie publique ou privée
- avec un **retrait d'au moins 30 mètres** par rapport à l'axe des RD 231 et 943 (étude Loi Barnier joint au dossier au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme).

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- **aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle** et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension s'implantera avec le même retrait que celui de la construction existante.
- **aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m²**, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

2. Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) ou à condition que la hauteur mesurée en tout point du bâtiment au droit de la limite séparative sur laquelle le bâtiment s'implante n'excède pas 3,5 mètres.

Implantation avec marge d'isolement

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimum est ramenée à 1 mètre :

- pour les bâtiments annexes dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres,
- pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 15m².

extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de la zone d'habitat existante.

3. Conditions d'implantation entre les constructions sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être de 4 mètres.

La marge d'isolement minimale entre 2 constructions est ramenée à 1,5 mètre pour les bâtiments de faible dimension dans la mesure où leur hauteur (de la construction projetée) ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé et l'emprise au sol (de la construction projetée) n'excède pas 20 m².

4. Conditions d'implantations spécifiques

Par rapport aux cours d'eau

Un recul de 10 mètres minimum à partir du sommet de la berge des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant qui ne respectent pas ces reculs.
Ce retrait est réduit à 6 mètres pour l'implantation des clôtures.

Par rapport au domaine ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 25 mètres de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Implantation des constructions à usage d'activités en limite des zones d'habitat (UB, UD,...) ou de parcelles sur-lesquelles des constructions à usage d'habitat sont édifiées

Une **marge de recul d'au minimum de 5 mètres** doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones urbaines d'habitat ou le long de parcelles sur-lesquelles des constructions à usage d'habitat sont édifiées.

5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant aménagement. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires,... ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Non réglementé

6. Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **60%** de la superficie de l'unité foncière globale.

ARTICLE UJ.4.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales **si les constructions** de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont **de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

2. Volumétrie et toiture

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel.

Les constructions d'habitations autorisées dans la zone doivent s'accorder au mieux avec les bâtiments à usage d'activités qu'elles accompagnent : elles seront intégrées dans les volumes réservés aux activités.

3. Traitement des façades et de la couverture

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Les façades sur les RD 943 et 231 doivent être animées par des bureaux ou par des façades commerciales, dans le cas où l'activité en comporte.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les matériaux en béton apparents doivent faire l'objet d'un coffrage soigné. Les matériaux de couverture doivent être non réfléchissants (sauf les parties destinées à l'éclairage).

Les tons voyants ne doivent pas être employés pour les grandes surfaces : seuls les éléments d'accompagnement (portes, fenêtres, cornières, rives, bandeaux étroits) peuvent être traités en ton vif et coloré.

Le blanc est proscrit pour les bardages métalliques et les couvertures.

Signalétiques en façade :

Les enseignes doivent automatiquement être intégrées dans le volume bâti (elles ne peuvent déborder de celui-ci) et les couleurs vives ne devront pas occuper plus du quart de la surface de la façade.

4. Aspect des extensions et annexes

Les installations particulières (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage, guérite, etc.....) doivent être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

5. Traitement des clôtures

Elles doivent être obligatoirement doublées à l'extérieur d'une haie végétale. Leur hauteur doit être adaptée suivant les cas (clôture haute pour masquer un stockage, moyenne pour dissimuler l'accès, basse pour délimiter et guider...).

Les clôtures à proximité immédiate des accès, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en « zones inondées constatées » :

- les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UJ.5.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligations en matière de réalisation des espaces libre de plantations

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus devront être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction afin d'assurer une insertion optimale dans l'environnement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Afin de préserver l'infiltration des eaux au sein de la trame urbaine, les aires de stationnement découvertes devront être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation (végétalisées, brut...).

Pour les constructions à usage d'activités :

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites avec les zones urbaines d'habitat doivent comporter des espaces verts plantés, des plantations d'arbres en bosquets de différentes tailles, doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking, ainsi que les dépôts et décharges.

Le pourtour intérieur des parcelles doit être engazonné sur une largeur de 2 mètres au moins et planté d'arbustes à petit développement, à feuilles ou à fleurs (essences régionales) ou de haies bocagères d'arbustes.

La création d'établissements industriels et de dépôts implique que les espaces libres intérieurs aux parcelles soient engazonnés et plantés couvrant au minimum 20% de la surface de la parcelle.

2. Patrimoine paysager

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L151-23° doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,

- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...).

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions

Les coffrets de raccordement devront être intégrés soit dans le bâti soit dans les clôtures.

Les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers devront faire l'objet d'un traitement spécifique garantissant leur intégration dans l'environnement de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

Tous dépôts et/ou citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales au feuillage persistant ou marcescent..

ARTICLE UJ.6.

GESTION DU STATIONNEMENT

Afin de minimiser l'impact de la voiture particulière en ville notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (voiture électrique, vélo) le PLUi met en place les principaux dispositifs suivants :

- l'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions,
- la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes,
- une obligation, sous condition de taille d'opérations, de prévoir les dispositifs de recharge des véhicules électriques,
- des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

1. Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 15 m².

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

Constructions à usage d'habitation :

Non renseigné

Constructions à usage de commerce et activités de service :

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m² de surface de vente pour les commerces et par 30 m² de surface de plancher pour les services.

Autres constructions :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Nombre d'emplacement minimum :

- pour les bureaux : 1 place minimum par tranche même incomplète de 50 m² de Surface de Plancher
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : 1 place pour 10m² de salle

Changement de destination ou d'usage d'une construction :

L'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins.

2. Stationnement des véhicules électriques

Dans les cas suivants, lorsque la construction est équipée d'un parc de stationnement, ce dernier doit comporter des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement.

Nombre de places devant être équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides				
Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment industriel ou tertiaire	Bâtiment accueillant un service public	Ensemble commercial ou cinéma
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
À partir de 41 places	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

3. Stationnement des véhicules non motorisés

Afin de favoriser les déplacements à vélo, tout bâtiment neuf, industriel, commercial ou accueillant un service public, comprenant des places de stationnement destinées aux employés ou à la clientèle, doit prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Selon la destination de la construction, il possède les caractéristiques minimales suivantes :

Construction à usage principale de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Construction à usage industriel ou tertiaire :

L'espace réservé au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UJ.7.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures. Toute nouvelle voie créée doit avoir une plateforme d'au moins 8 mètres de large.

Les voies réservées aux piétons doivent avoir une plateforme d'au moins 2 mètres de large.

Les voies nouvelles en impasse autorisées doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UJ.8.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, d'activités, et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions des Schémas Directeurs des eaux usées des différentes communes.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout terrain doit disposer de son propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sont autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence :

- au fossé,
- au caniveau,
- dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est plafonné à 2 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Le pétitionnaire est tout de même invité à consulter les dispositions du PPRi qui, le cas échéant, peut être plus contraignant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4. Autres réseaux

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un **réseau électrique suffisant**.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Dispositions applicables aux zones UT

Chapitre 7

La zone UT est une zone à vocation touristique, destinée à recevoir des activités à vocation d'hébergement touristique, artisanal, récréatif.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

EN ZONE URBAINE : TOUT CE QUI N'EST PAS INTERDIT OU SOUMIS A CONDITIONS EST AUTORISE.

ARTICLE UT.1.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites

Sont interdits :

1. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques, tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
2. L'ouverture et l'extension de toute carrière,
3. La création de sièges d'exploitation agricole,
4. Les constructions à usage industriel, entrepôts de stockage
5. Les constructions à usage d'habitat permanent
6. Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage à l'exception des installations de chantier,

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, les constructions ou installations ci-après :

1. Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
2. Les constructions et installations à usage d'activité touristique et les extensions ou modification des établissements à usage d'activité touristique existant.
3. Les constructions à usage de bureaux et de services en lien avec le développement d'un projet touristique
4. Les constructions à usage hôtelier en lien avec le développement d'un projet touristique
5. Les établissements commerciaux, d'exposition et artisanaux en lien avec le développement d'un projet touristique
6. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.

3. Conditions spéciales concernant les risques naturels

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions de ces différents plans et sous réserve de respecter les conditions énumérées dans les articles des zones concernées.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en zones inondées constatées :

- les caves, sous-sols et ouvrages en dessous du niveau naturel sont interdits,
- Les constructions devront avoir leur premier plancher à une cote altimétrique supérieure à 0.50m par rapport au terrain naturel ou à une cote altimétrique supérieure à 0.30m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée qui dessert le terrain, sans dépasser 0.80m au-dessus du niveau de la chaussée afin d'éviter les effets de butte et préserver au maximum les sols naturels avant aménagement.

Dans le secteur tramé pour les risques liés à la présence de puits de mine, seuls sont autorisés, sous réserve des conditions ci-après :

1. Les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions,
2. Les extensions de moins de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâtiment existant et de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives tenant compte de l'aléa effondrement.

Dans les secteurs concernés par la protection des captages en eau potable, seules sont autorisées l'ensemble des activités dont la liste est jointe à l'arrêté préfectoral respectif (figurant dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses joint en annexe) et sous réserve de respecter les conditions énumérées aux articles **1.1.** et **1.2.** du présent règlement.

ARTICLE UT.2.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTORALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UT.3.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie

Les règles d'implantation s'appliquent, sur la plus large partie de la façade principale, à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes.

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...).

Toute construction doit être implantée :

1. soit à l'alignement;
2. soit avec un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës
3. soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m², à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

2. Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres : $L=H/2 \geq 3$ mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m :

- pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une emprise au sol maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m²

3. Conditions d'implantation entre les constructions sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être de 4 mètres.

La marge d'isolement minimale entre 2 constructions est ramenée à 1,5 mètre pour les bâtiments de faible dimension dans la mesure où leur hauteur (de la construction projetée) ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé et l'emprise au sol (de la construction projetée) n'excède pas 20 m².

4. Conditions d'implantations spécifiques

Par rapport aux cours d'eau

Un recul de 10 mètres minimum à partir du sommet de la berge des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant qui ne respectent pas ces reculs.
Ce retrait est réduit à 6 mètres pour l'implantation des clôtures.

Par rapport au domaine ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 25 mètres de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant aménagement. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires, ... ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Non réglementé

6. Emprise au sol des constructions

Afin de minimiser l'imperméabilité des surfaces et préserver des espaces semi naturel filtrants, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

ARTICLE UT.4.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales **si les constructions** de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, **sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

2. Volumétrie et toiture

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel.

Les constructions d'habitations autorisées dans la zone doivent s'accorder au mieux avec les bâtiments à usage d'activités qu'elles accompagnent : elles seront intégrées dans les volumes réservés aux activités.

3. Traitement des façades et de la couverture

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les matériaux en béton apparents doivent faire l'objet d'un coffrage soigné. Les matériaux de couverture doivent être non réfléchissants (sauf les parties destinées à l'éclairage).

Les tons voyants ne doivent pas être employés pour les grandes surfaces, seuls les éléments d'accompagnement (portes, fenêtres, cornières, rives, bandeaux étroits) peuvent être traités en ton vif et coloré.

Le blanc est proscrit pour les bardages métalliques et les couvertures.

Signalétiques en façade :

Les enseignes doivent automatiquement être intégrées dans le volume bâti (elles ne peuvent déborder de celui-ci) et les couleurs vives ne devront pas occuper plus du quart de la surface de la façade.

4. Aspect des extensions et annexes

Les installations particulières (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage, guérite, etc.....) doivent être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

5. Traitement des clôtures

Elles doivent être obligatoirement doublées à l'extérieur d'une haie végétale. Leur hauteur doit être adaptée suivant les cas (clôture haute pour masquer un stockage, moyenne pour dissimuler l'accès, basse pour délimiter et guider...).

Les clôtures à proximité immédiate des accès, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en « zones inondées constatées » :

- les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UT.5.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligations en matière de réalisation des espaces libre de plantations

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus devront être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction afin d'assurer une insertion optimale dans l'environnement.

Afin de préserver l'infiltration des eaux au sein de la trame urbaine, les aires de stationnement découvertes devront être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation (végétalisées, brut...).

Pour les constructions à usage d'activités :

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites avec les zones urbaines d'habitat doivent comporter des espaces verts plantés, des plantations d'arbres en bosquets de différentes tailles, doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking, ainsi que les dépôts et décharges.

Le pourtour intérieur des parcelles doit être engazonné sur une largeur de six mètres au moins et planté d'arbustes à petit développement, à feuilles ou à fleurs (essences régionales) ou de haies bocagères d'arbustes.

La création d'établissements industriels et de dépôts implique que les espaces libres intérieurs aux parcelles soient engazonnés et plantés couvrant au minimum 20% de la surface de la parcelle.

2. Patrimoine paysager

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L151-23° doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...).

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions

Les coffrets de raccordement devront être intégrés soit dans le bâti soit dans les clôtures.

Les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers devront faire l'objet d'un traitement spécifique garantissant leur intégration dans l'environnement de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

Tous dépôts et/ou citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales au feuillage persistant ou marcescent..

ARTICLE UT.6.

GESTION DU STATIONNEMENT

Afin de minimiser l'impact de la voiture particulière en ville notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (voiture électrique, vélo) le PLUi met en place les principaux dispositifs suivants :

- l'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions,
- la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes,
- une obligation, sous condition de taille d'opérations, de prévoir les dispositifs de recharge des véhicules électriques,
- des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

1. Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 15 m².

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

Constructions à usage d'habitation :

Non renseigné

Constructions à usage de commerce et activités de service :

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m² de surface de vente pour les commerces et par 50 m² de surface de plancher pour les services.

Autres constructions :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Nombre d'emplacement minimum :

- pour les bureaux : 1 place minimum par tranche même incomplète de 50 m² de Surface de Plancher
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : 1 place pour 10m² de salle

Changement de destination ou d'usage d'une construction :

L'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins.

2. Stationnement des véhicules électriques

Dans les cas suivants, lorsque la construction est équipée d'un parc de stationnement, ce dernier doit comporter des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

3. Stationnement des véhicules non motorisés

Afin de favoriser les déplacements à vélo, tout bâtiment neuf, touristique ou accueillant un service public, comprenant des places de stationnement destinées aux employés ou à la clientèle, doit prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UT.7.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse autorisées doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UT.8.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, d'activités, et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions des Schémas Directeurs des eaux usées des différentes communes.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout terrain doit disposer de son propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sont autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence :

- au fossé,
- au caniveau,
- dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est plafonné à 2 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Le pétitionnaire est tout de même invité à consulter les dispositions du PPRi qui, le cas échéant, peut être plus contraignant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4. Autres réseaux

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un **réseau électrique suffisant**.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Dispositions générales des zones à urbaniser

Préambule

DEFINITION DE LA ZONE A URBANISER :

Il s'agit de secteurs naturels et/ou agricoles de la Communauté de Communes Pays d'Opale voués à être ouvert à l'urbanisation.

Sa vocation est avant tout mixte : l'habitat, équipements, commerces, services... Ces zones identifient les secteurs au sein de chaque pays qui accueillera une partie conséquente du développement portée par le PADD.

On note sur le territoire diverses vocations à l'ouverture à l'urbanisation :

- 1 AU : Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui sont opposables au tiers.

2 AU : Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ne permettent pas en l'état de desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessitera une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2.

- 1AUe : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation économique.

Les zones AU ont été identifiées et définies hors de toutes contraintes et risques. Néanmoins, ces secteurs peuvent être touchés par des obligations diverses ou par des servitudes d'utilité publique :

- la protection des liaisons hertziennes contre les perturbations et les obstacles,*
- la protection des sites archéologiques,...*

Les usagers prendront connaissance, des dispositions particulières attachées aux obligations et servitudes et qui s'ajoutent à celles du règlement de zone (Servitudes d'utilité publique, obligations diverses et annexes).

Au sein des zones à urbaniser, l'application de l'article R.151-21 du code de l'Urbanisme est exclue.

HIERARCHISATION ET QUALIFICATION DES ZONES « A URBANISER » :

Une zone 1AU est visible sur chacun des « Pays » constitutifs de la Communauté de Communes. Ces zones 1AU sont liées à des OAP. Elles regrouperont presque toutes habitats et équipements.

Une zone 1AUe est identifiée à l'entrée Est de Guînes dans le prolongement de la zone intercommunale identifiée sur le territoire : le parc du Moulin à Huiles. Celle-ci a pour but de porter une partie du développement économique du territoire de la Communauté de Communes, inscrite dans son PADD.

Une seconde est identifiée sur la commune de Licques : elle a pour objectif d'accompagner le développement de la filière agricole au travers du développement du projet agroalimentaire lié au label « Poulet de Licques ».

Au titre de l'art. L 151-15 du Code de l'Urbanisme, une trame spécifique identifie au sein des zones 1AU une servitude de mixité sociale où est imposé un pourcentage minimum de 30% de logements aidés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation valant PLH détaillent les répartitions par statut d'occupation.

PRESERVATION DES PAYSAGES :

1- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation de l'architecture bioclimatique des techniques répondant aux notions de développement durable permettant la minimisation des émissions de GES et l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions autorisées à l'article A I.1.2 est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 4 qui iraient à l'encontre de cette utilisation.

2- Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.151-23 doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...).

INFORMATION ET PREVENTION DES ALEAS POTENTIELS LIES AUX RISQUES D'INONDATION AU SEIN DES ZONES URBAINES :

Les communes de Guînes et Ardres sont concernées par le passage de la voie classée à grande circulation. Une étude « Loi Barnier » permet de justifier les règles de retrait inscrite au présent règlement.

Les communes sont concernées par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Néanmoins, dans les secteurs A Urbaniser de la Communauté de Communes, les aléas sont identifiés comme faibles.

Dispositions applicables aux zones 1AU

Chapitre 1

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation mixte. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone sont suffisants pour desservir l'ensemble de la zone.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

EN ZONE A URBANISER : TOUT CE QUI N'EST PAS INTERDIT OU SOUMIS A CONDITIONS EST AUTORISE.

ARTICLE 1AU.1.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites

Sont interdits :

1. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques, tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
2. L'ouverture et l'extension de toute carrière,
3. La création de sièges d'exploitation agricole,
4. L'aménagement de terrains de camping-caravanings ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
5. Les parcs résidentiels de loisirs.

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières

Par anticipation sur l'urbanisation future pourront se réaliser les constructions ci-après au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
2. Les constructions à usage de commerces, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale non classées dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie et à la commodité des habitants des opérations d'aménagement autorisées et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante,
3. Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a. qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, ou liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives...
 - b. que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.
4. Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et de desserte par les réseaux
5. La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
6. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

7. Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits, et indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou utilisations des sols autorisés.
8. Les groupes de garages de plus de 4 unités à condition qu'ils fassent partie d'une opération d'ensemble (lotissements, béguinage, petits collectifs...) et sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3. Conditions spéciales concernant les risques naturels

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions de ces différents plans et sous réserve de respecter les conditions énumérées dans les articles des zones concernées.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en zones inondées constatées :

- les caves, sous-sols et ouvrages en dessous du niveau naturel sont interdits,
- Les constructions devront avoir leur premier plancher à une cote altimétrique supérieure à 0.50m par rapport au terrain naturel ou à une cote altimétrique supérieure à 0.30m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée qui dessert le terrain, sans dépasser 0.80m au-dessus du niveau de la chaussée afin d'éviter les effets de butte et préserver au maximum les sols naturels avant aménagement.

Dans le secteur tramé pour les risques liés à la présence de puits de mine, seuls sont autorisés, sous réserve des conditions ci-après :

1. Les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions,
2. Les extensions de moins de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâtiment existant et de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives tenant compte de l'aléa effondrement.

Dans les secteurs concernés par la protection des captages en eau potable, seules sont autorisées l'ensemble des activités dont la liste est jointe à l'arrêté préfectoral respectif (figurant dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses joint en annexe) et sous réserve de respecter les conditions énumérées aux articles 1.1. et 1.2. du présent règlement.

ARTICLE 1AU.2.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Une trame spécifique identifiée au sein des zones AU, une servitude de mixité sociale au titre de l'art. L 151-15 où est imposé un pourcentage minimal de **30% de logements locatifs aidés**.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation détaillent les répartitions par statut d'occupation par zone d'aménagement.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU.3.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie

Les règles d'implantation s'appliquent, sur la plus large partie de la façade principale, à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes.

Le long de la route départementale 231, classée à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010, **les constructions doivent être implantées avec retrait d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 231** (étude Loi Barnier joint au dossier au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction peut être implantée :

1. soit à l'alignement de la voie,
2. soit avec un recul compris entre 3 et 6 mètres par rapport à l'alignement. Le retrait devant les garages devra être au minimum de 5 mètres. Dans le cas d'une construction à l'angle de deux voies, la construction pourra avoir un recul compris entre 3 et 6 mètres par rapport à la voie d'accès et un recul minimum de 3m par rapport aux autres voies. L'accès à la parcelle devra être réalisé par la voie présentant le moins de gêne, tant pour la circulation routière que pour les entrées/sorties de la parcelle.
3. soit avec un recul compris entre 0 et 2 mètres par rapport à la limite de l'espace prévu pour les liaisons piétonnes transversales.

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m², à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Aux extensions et annexes attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension ou l'annexe doit être implantée avec un retrait harmonisé avec celui de la construction existante.
- Aux annexes à la construction principale sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.
- Aux constructions existantes, selon l'article R. 152-6, pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le présent règlement.

2. Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).

Lorsque la construction s'implante à l'alignement, son implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

A. Implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article 3.1.

Au-delà de cette bande maximum de 20 mètres de profondeur (mesurée à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article 3.1.), la construction peut

s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives :

- si la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres mesurés au droit de la limite séparative et sous réserve que la façade ne comporte pas de baies,
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

Lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies, l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est interdite.

B. Implantation avec marge d'isolement

Lorsque la hauteur maximale de la construction projetée (mesurée au plus près de la limite séparative) est supérieure à 3 mètres, la construction s'implantera avec un retrait minimal de 2 mètres de la limite séparative.

Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres, la construction peut s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

L'ensemble des dispositions ci-dessus (A. et B.) ne s'appliquent pas :

- aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.
- aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.
- aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif et aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 3 mètres de la limite séparative.

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

3. Conditions d'implantation entre les constructions sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être de 3 mètres.

La marge d'isolement minimale entre 2 constructions est ramenée à 1,5 mètre pour les bâtiments de faible dimension dans la mesure où leur hauteur (de la construction projetée) ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé et l'emprise au sol (de la construction projetée) n'excède pas 20 m².

4. Conditions d'implantations spécifiques

Par rapport aux cours d'eau

Un recul de 10 mètres minimum à partir du sommet de la berge des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant qui ne respectent pas ces reculs.

Ce retrait est réduit à 6 mètres pour l'implantation des clôtures.

Par rapport au domaine ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 25 mètres de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant aménagement. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires,... ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, sa hauteur - à l'égout des couvertures comme au faîtage - doit être sensiblement identique à celle de l'immeuble voisin soit le plus haut, soit le plus bas.

Lorsqu'un immeuble présente en façade sur voie des hauteurs variables, celles-ci doivent être situées dans l'écart formé par les hauteurs de référence maximale et minimale définies ci-dessus.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

Pour les constructions à usage d'habitation :

Sur Guînes et Ardres :

La hauteur des constructions individuelles à usage principal d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage.

En cas de toiture terrasse la hauteur fixée au sommet de l'acrotère ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des immeubles collectifs à usage principal d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout et 14 mètres au faîtage. En cas de toiture terrasse la hauteur fixée au sommet de l'acrotère ne doit pas excéder 9 mètres.

Sur les autres communes :

La hauteur des constructions à usage principal d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

En cas de toiture terrasse la hauteur fixée au sommet de l'acrotère ne doit pas excéder 4 mètres.

Pour les constructions à usage d'activités :

La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres mesurés au faîtage.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale autorisée est fixée :

- à 15 mètres au faîtage pour Guînes et Ardres et
- à 12 mètres pour Licques et Hardighen.

Cas d'implantation sur un terrain en pente : un équilibre d'assise de la construction sera recherchée :

- le niveau de la dalle du rez de chaussée pourra se situer soit sous le niveau des terres avant aménagement soit au-dessus du niveau des terres : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau,
- la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.

6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à **60%** de la superficie de l'unité foncière globale.

ARTICLE 1AU.4.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales **si les constructions** de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, **sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Les bâtiments sur butte sont interdits.

Toutes nouvelles constructions implantées en dent creuse s'intégreront dans le paysage de la rue et s'inspireront du modèle traditionnel dominant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que l'alternative choisie poursuive un objectif de qualité architecturale.

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

2. Patrimoine architectural

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Toute transformation d'une construction existante, identifiée au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, vue de l'espace public veillera au respect de la construction originelle : les travaux respecteront les objectifs mis en avant dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation « PATRIMOINE »**.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

3. Volumétrie et toiture

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Les bâtiments sur butte sont interdits.

Les toitures seront de préférence à double pente : la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure ou égale à 30°.

Les toitures à quatre pans seront autorisées si cela correspond au type de toiture dominant présent dans le paysage de la rue, dans les opérations d'ensemble ou groupées.

Quel que soit le nombre de pans, les toitures doivent impérativement comprendre une ligne de faitage principale.

Toutefois :

Les toitures à une seule pente, celles dont la pente est inférieure à 30° sont autorisées :

- pour les extensions dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec la hauteur de la construction principale, (vérandas, garage...)
- pour la construction et installations de techniques durables telles que l'utilisation d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie (panneaux solaires, chauffe-eau solaires, toitures végétalisées...).
- pour les annexes qui mesurent moins de 40 m²

Les toitures terrasses sont autorisées :

- uniquement pour les constructions principales à usage d'habitation sous réserve que la hauteur de l'acrotère soit similaire à la hauteur mesurée à l'égout des constructions voisines, sans limite de superficie
- pour les annexes qui mesurent moins de 40 m²

Les petits coyaux sont autorisés à titre accessoire sur la construction principale ainsi que sur les extensions des constructions existantes.

4. Traitement des façades et de la couverture

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

L'unité d'aspect des constructions à usage d'habitation doit être recherchée par un traitement en harmonie des différentes façades entre elles. Ainsi les extensions, annexes, murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

Les constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, de la pierre blanche, bois ou torchis.

Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur naturelle ou de couleur claire (Cf. Guide de couleurs en annexes). Les enduits de couleurs vives sont proscrits.

Les couvertures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. On préférera des matériaux non réfléchissants.

Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Il est souhaitable que les tuiles soit de couleur rouge /orangée ou couleur vieilli.

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les projets de création contemporaine et développant des principes innovants de haute qualité environnementale.

5. Traitement des clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

En façade et dans les marges de recul, les clôtures sont interdites. Toutefois, une haie arbustive d'une hauteur maximale de 1,2 mètre est autorisée à l'alignement ainsi qu'un muret technique permettant d'intégrer les coffrets de raccordement.

Lorsque le terrain est desservi par 2 voies, on entend par façade principale, la façade sur laquelle est organisée l'accès à la parcelle.

Les clôtures qui s'implanteront dans la continuité du bâti et seront d'une hauteur maximale de 1.7 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et seront constituées d'un système à claire voie doublée ou non d'une haie végétale constituée d'essences locales.

Les clôtures à l'angle de deux voies pourront également être constituées d'un système à claire voie doublée ou non d'une haie végétale constituée d'essences locales. Cependant, celles-ci ne devront générer aucune gêne pour la visibilité du carrefour.

Toutefois, les claustras d'une hauteur de 2 mètres seront autorisés sur une profondeur de 4 mètres mesurés à partir de la façade arrière de la construction.

Les murets de soutènement seront autorisés, selon le dénivelé du terrain naturel, sur une hauteur maximale de 60 cm.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales, dont la liste est reprise en annexe au règlement.

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en « zones inondées constatées » :

- les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE 1AU.5.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligations en matière de réalisation des espaces libre de plantations

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus devront être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction afin d'assurer une insertion optimale dans l'environnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

Afin de préserver l'infiltration des eaux au sein de la trame urbaine, les aires de stationnement découvertes devront être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation (végétalisées, brut...).

Dans les opérations d'ensemble de plus de 3 lots, des espaces verts communs à tous les lots, représentant un minimum de 10% de la surface de l'opération d'ensemble, sont exigés. Ils doivent contribuer à la cohérence globale de l'aménagement et devront être de préférence d'un seul tenant.

Pour les constructions à usage d'activités

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites avec les zones urbaines d'habitat doivent comporter des espaces verts plantés, des plantations d'arbres en bosquets de différentes tailles, doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking, ainsi que les dépôts et décharges.

Le pourtour intérieur des parcelles doit être engazonné sur une largeur de 2 mètres au moins et planté d'arbustes à petit développement, à feuilles ou à fleurs (essences régionales) ou de haies bocagères d'arbustes.

La création d'établissements industriels et de dépôts implique que les espaces libres intérieurs aux parcelles soient engazonnés et plantés couvrant au minimum 20% de la surface de la parcelle.

2. Patrimoine paysager

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L151-23° doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...).

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions

Les coffrets de raccordement devront être intégrés soit dans le bâti soit dans les clôtures, et réalisés simultanément à la réalisation de la construction.

Les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers devront faire l'objet d'un traitement spécifique garantissant leur intégration dans l'environnement de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

Tous dépôts et/ou citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales au feuillage persistant ou marcescent..

ARTICLE 1AU.6.

GESTION DU STATIONNEMENT

Afin de minimiser l'impact de la voiture particulière en ville notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (voiture électrique, vélo) le PLUi met en place les principaux dispositifs suivants :

- l'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions,
- la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes,
- une obligation, sous condition de taille d'opérations, de prévoir les dispositifs de recharge des véhicules électriques,
- des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

1. Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 15 m².

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

Constructions à usage d'habitation :

Nombre d'emplacement minimum :

- Pour les constructions à usage habitation : 2 places de stationnement réalisé sur le domaine privé par logement dont une place de jour
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Il est exigé en outre, dans le cas d'opérations de plus de 6 logements, au moins une place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements.

Constructions à usage de commerce et activités de service :

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m² de surface de vente pour les commerces et par 50 m² de surface de plancher pour les services.

Toutefois cette norme ne s'applique pas aux commerces et services de moins de 100 m² de surface de vente.

Autres constructions :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Nombre d'emplacement minimum :

- pour les bureaux : 1 place minimum par tranche même incomplète de 50 m² de Surface de Plancher
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : 1 place pour 10m² de salle
-

Changement de destination ou d'usage d'une construction :

L'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins.

2. Stationnement des véhicules électriques

Dans les cas suivants, lorsque la construction est équipée d'un parc de stationnement, ce dernier doit comporter des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement.

Nombre de places devant être équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides				
Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment industriel ou tertiaire	Bâtiment accueillant un service public	Ensemble commercial ou cinéma
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
À partir de 41 places	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

Les maisons individuelles ne sont pas concernées par l'obligation.

3. Stationnement des véhicules non motorisés

Afin de favoriser les déplacements à vélo, tout bâtiment neuf, industriel, commercial ou accueillant un service public, comprenant des places de stationnement destinées aux employés ou à la clientèle, doit prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Selon la destination de la construction, il possède les caractéristiques minimales suivantes :

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements.

Construction à usage principale de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Construction à usage industriel ou tertiaire :

L'espace réservé au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AU.7.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures. Toute nouvelle voie créée devra avoir une largeur minimale de :

- 3,5 mètres en sens unique,
- 4 mètres si double sens de circulation.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble de moins de 4 logements, impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Les voies nouvelles en impasse autorisées doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE 1AU.8.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, d'activités, et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions des Schémas Directeurs des eaux usées des différentes communes.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout terrain doit disposer de son propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sont autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence :

- au fossé,
- au caniveau,
- dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est plafonné à 2 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Le pétitionnaire est tout de même invité à consulter les dispositions du PPRi qui, le cas échéant, peut être plus contraignant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4. Autres réseaux

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un **réseau électrique suffisant**.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Dispositions applicables aux zones 1AUe

Chapitre 2

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales, destinée à regrouper les établissements dont la présence n'est pas admissible dans les zones mixtes à vocation d'habitat, services, artisanat, commerces, équipements public.
Un sous-secteur 1AUes, spécifique à Guïnes.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

EN ZONE A URBANISER : TOUT CE QUI N'EST PAS INTERDIT OU SOUMIS A CONDITIONS EST AUTORISE.

ARTICLE 1AUe.1.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites

Sont totalement interdits :

1. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques, tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
2. L'ouverture et l'extension de toute carrière,
3. La création de sièges d'exploitation agricole,
4. L'aménagement de terrains de camping-caravanings ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
5. Les parcs résidentiels de loisirs,

En sus, sont interdits :

6. Les constructions à destination commerciale dès lors que la surface de plancher affectée à chaque unité de commerce :
 - est inférieure à 100m² sur les zones 1AUe
 - est inférieure à 500m² sur les zones 1AUes.

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières

Sont autorisés :

1. Les constructions à usage de bureaux et de services,
2. Les constructions à usage hôtelier et de restauration,
3. Les établissements commerciaux, dès lors que la surface de plancher affectée à chaque unité de commerce est
 - à 100m² pour les zones 1 AUe,
 - à 500 m² pour les zones 1AUes .
4. Les établissements d'exposition et artisanaux,
5. Les constructions et installations à usage de loisirs,
6. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et de desserte par les réseaux.
7. Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, dans la mesure où, compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

8. La construction, l'extension ou la modification des établissements (usage d'activités existants y compris agricoles), comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
9. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.
10. Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

3. Conditions spéciales concernant les risques naturels

Dans les secteurs concernés par la protection des captages en eau potable, seules sont autorisées l'ensemble des activités dont la liste est jointe à l'arrêté préfectoral respectif (figurant dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses joint en annexe) et sous réserve de respecter les conditions énumérées aux articles **1.1.** et **1.2.** du présent règlement.

ARTICLE 1AUe.2.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTORALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUe.3.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie

Les règles d'implantation s'appliquent, sur la plus large partie de la façade principale, à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins/
 - 75 mètres par rapport à l'axe des RD 231, 943 et 224,
 - 100 mètres par rapport à l'axe de l'A16 (classées à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010) sauf exceptions prévues à l'article L111-8 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

Les constructions doivent être implantées :

- avec un **retrait d'au moins 10 mètres** par rapport à l'alignement du domaine public ou à la limite d'emprise de la voie publique ou privée
- avec un **retrait d'au moins 30 mètres** par rapport à l'axe des RD 231 et 943 (études Loi Barnier joints au dossier au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme).

Les accès directs sur les routes départementales RD 231, 943 et 224 sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- **aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle** et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension s'implantera avec le même retrait que celui de la construction existante.
- **aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m²**, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

2. Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) ou à condition que la hauteur mesurée en tout point du bâtiment au droit de la limite séparative sur laquelle le bâtiment s'implante n'excède pas 3,5 mètres.

Implantation avec marge d'isolement

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimum est ramenée à 1 mètre :

- pour les bâtiments annexes dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres,
- pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 15m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif et aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

3. Conditions d'implantation entre les constructions sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être de 4 mètres.

La marge d'isolement minimale entre 2 constructions est ramenée à 1,5 mètre pour les bâtiments de faible dimension dans la mesure où leur hauteur (de la construction projetée) ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé et l'emprise au sol (de la construction projetée) n'excède pas 20 m².

4. Conditions d'implantations spécifiques

Par rapport aux cours d'eau

Un recul de 10 mètres minimum à partir du sommet de la berge des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant qui ne respectent pas ces reculs.
Ce retrait est réduit à 6 mètres pour l'implantation des clôtures.

Par rapport au domaine ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 25 mètres de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Implantation des constructions à usage d'activités en limite des zones d'habitat (UB, UD,...) ou de parcelles sur-lesquelles des constructions à usage d'habitat sont édifées

Une **marque de recul d'au minimum de 5 mètres** doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones urbaines d'habitat ou le long de parcelles sur-lesquelles des constructions à usage d'habitat sont édifées.

5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant aménagement. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires,... ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser :

- 15 mètres à l'égout de la toiture sur Guînes et Ardres,
- 12 mètres à l'égout de toiture sur les autres communes.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel : le terrain de référence par rapport à la hauteur des bâtiments, autorisée à l'article 10, est l'accès la parcelle.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

6. Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **60%** de la superficie de l'unité foncière globale.

ARTICLE 1AUe.4.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales **si les constructions** de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont **de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

2. Volumétrie et toiture

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel.

Les constructions d'habitations autorisées dans la zone doivent s'accorder au mieux avec les bâtiments à usage d'activités qu'elles accompagnent : elles seront intégrées dans les volumes réservés aux activités.

3. Traitement des façades et de la couverture

Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

Les façades sur les RD 943 et 231 doivent être animées par des bureaux ou par des façades commerciales, dans le cas où l'activité en comporte.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les matériaux en béton apparents doivent faire l'objet d'un coffrage soigné. Les matériaux de couverture doivent être non réfléchissants (sauf les parties destinées à l'éclairage).

Les tons voyants ne doivent pas être employés pour les grandes surfaces : seuls les éléments d'accompagnement (portes, fenêtres, cornières, rives, bandeaux étroits) peuvent être traités en ton vif et coloré.

Le blanc est proscrit pour les bardages métalliques et les couvertures.

Signalétiques en façade :

Les enseignes doivent automatiquement être intégrées dans le volume bâti (elles ne peuvent déborder de celui-ci) et les couleurs vives ne devront pas occuper plus du quart de la surface de la façade.

4. Aspect des extensions et annexes

Les installations particulières (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage, guérite, etc.....) doivent être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

5. Traitement des clôtures

Elles doivent être obligatoirement doublées à l'extérieur d'une haie végétale. Leur hauteur doit être adaptée suivant les cas (clôture haute pour masquer un stockage, moyenne pour dissimuler l'accès, basse pour délimiter et guider...).

Les clôtures à proximité immédiate des accès, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en « zones inondées constatées » :

- les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE 1AUe.5.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligations en matière de réalisation des espaces libre de plantations

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus devront être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction afin d'assurer une insertion optimale dans l'environnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

Afin de préserver l'infiltration des eaux au sein de la trame urbaine, les aires de stationnement découvertes devront être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation (végétalisées, brut...).

Pour les constructions à usage d'activités

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites avec les zones urbaines d'habitat doivent comporter des espaces verts plantés, des plantations d'arbres en bosquets de différentes tailles, doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking, ainsi que les dépôts et décharges.

Le pourtour intérieur des parcelles doit être engazonné sur une largeur de 2 mètres au moins et planté d'arbustes à petit développement, à feuilles ou à fleurs (essences régionales) ou de haies bocagères d'arbustes.

La création d'établissements industriels et de dépôts implique que les espaces libres intérieurs aux parcelles soient engazonnés et plantés couvrant au minimum 20% de la surface de la parcelle.

2. Patrimoine paysager

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L151-23° doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,

- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...).

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions

Les coffrets de raccordement devront être intégrés soit dans le bâti soit dans les clôtures.

Les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers devront faire l'objet d'un traitement spécifique garantissant leur intégration dans l'environnement de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

Tous dépôts et/ou citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales au feuillage persistant ou marcescent..

ARTICLE 1AUe.6.

GESTION DU STATIONNEMENT

Afin de minimiser l'impact de la voiture particulière en ville notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (voiture électrique, vélo) le PLUi met en place les principaux dispositifs suivants :

- l'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions,
- la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes,
- une obligation, sous condition de taille d'opérations, de prévoir les dispositifs de recharge des véhicules électriques,
- des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

1. Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 15 m².

Constructions à usage d'habitation :

Non renseigné

Constructions à usage de commerce et activités de service :

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m² de surface de vente pour les commerces et par 50 m² de surface de plancher pour les services.

Autres constructions :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Nombre d'emplacement minimum :

- pour les bureaux : 1 place minimum par tranche même incomplète de 50 m² de Surface de Plancher
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : 1 place pour 10m² de salle

Changement de destination ou d'usage d'une construction :

L'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins.

2. Stationnement des véhicules électriques

Dans les cas suivants, lorsque la construction est équipée d'un parc de stationnement, ce dernier doit comporter des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement.

Nombre de places devant être équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides				
Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment industriel ou tertiaire	Bâtiment accueillant un service public	Ensemble commercial ou cinéma
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
À partir de 41 places	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

3. Stationnement des véhicules non motorisés

Afin de favoriser les déplacements à vélo, tout bâtiment neuf, industriel, commercial ou accueillant un service public, comprenant des places de stationnement destinées aux employés ou à la clientèle, doit prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Selon la destination de la construction, il possède les caractéristiques minimales suivantes :

Construction à usage principale de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Construction à usage industriel ou tertiaire :

L'espace réservé au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUe.7.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès automobile direct sur la RD 231 est interdit.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures. Toute nouvelle voie créée doit avoir une plateforme d'au moins 8 mètres de large.

Les voies réservées aux piétons doivent avoir une plateforme d'au moins 2 mètres de large.

Les voies nouvelles en impasse autorisées doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée notamment des véhicules lourds.

ARTICLE 1AUe.8.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, d'activités, et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions des Schémas Directeurs des eaux usées des différentes communes.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout terrain doit disposer de son propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sont autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence :

- au fossé,
- au caniveau,
- dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est plafonné à 2 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Le pétitionnaire est tout de même invité à consulter les dispositions du PPRi qui, le cas échéant, peut être plus contraignant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4. Autres réseaux

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un **réseau électrique suffisant**.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Dispositions applicables aux zones 1 AUh

Chapitre 3

Zone 1 AUh, zone d'urbanisation future spécifique aux équipements publics

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UH.1.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites

Sont interdits : tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2.

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, les constructions ou installations ci-après :

1. Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris voiries et stationnements dès lors que toute disposition est prévue pour optimiser leur insertion à l'environnement

3. Conditions spéciales concernant les risques naturels

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées dans les articles des zones concernées.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en zones inondées constatées :

- les caves, sous-sols et ouvrages en dessous du niveau naturel sont interdits, Les constructions devront avoir leur premier plancher à une cote altimétrique supérieure à 0.50m par rapport au terrain naturel ou à une cote altimétrique supérieure à 0.30m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée qui dessert le terrain, sans dépasser 0.80m au-dessus du niveau de la chaussée afin d'éviter les effets de butte et préserver au maximum les sols naturels avant aménagement.

Dans les secteurs concernés par la protection des captages en eau potable, seules sont autorisées l'ensemble des activités dont la liste est jointe à l'arrêté préfectoral respectif (figurant dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses joint en annexe) et sous réserve de respecter les conditions énumérées aux articles 1.1. et 1.2. du présent règlement.

ARTICLE 1 AUh.2.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1 AUh.3.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie

Les règles d'implantation s'appliquent, sur la plus large partie de la façade principale, à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes.

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...).

Non réglementé

2. Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).

Lorsque la construction s'implante à l'alignement, son implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

A. Implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande maximum de 20 mètres de profondeur (mesurée à partir de l'alignement), la construction peut s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives :

- si la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres mesurés au droit de la limite séparative et sous réserve que la façade ne comporte pas de baies,
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

Lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies, l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est interdite.

B. Implantation avec marge d'isolement

Lorsque la hauteur maximale de la construction projetée (mesurée au plus près de la limite séparative) est supérieure à 3 mètres, la construction s'implantera avec un retrait minimal de 3 mètres de la limite séparative.

Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres, la construction peut s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

L'ensemble des dispositions ci-dessus (A. et B.) ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.

Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite

séparative.

3. Conditions d'implantation entre les constructions sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être de 4 mètres.

La marge d'isolement minimale entre 2 constructions est ramenée à 1,5 mètre pour les bâtiments de faible dimension dans la mesure où leur hauteur (de la construction projetée) ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé et l'emprise au sol (de la construction projetée) n'excède pas 20 m².

4. Conditions d'implantations spécifiques

Par rapport aux cours d'eau

Un recul de 10 mètres minimum à partir du sommet de la berge des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant qui ne respectent pas ces reculs.
Ce retrait est réduit à 6 mètres pour l'implantation des clôtures.

Par rapport au domaine ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 25 mètres de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant aménagement. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires,... ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, sa hauteur - à l'égout des couvertures comme au faîtage - doit être sensiblement identique à celle de l'immeuble voisin soit le plus haut, soit le plus bas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres mesurés au faitage pour les communes de Ardres et Guînes et 9m sur les autres communes de la Communauté de Communes.

Cas d'implantation sur un terrain en pente : un équilibre d'assise de la construction sera recherchée :

- le niveau de la dalle du rez de chaussée pourra se situer soit sous le niveau des terres avant aménagement soit au-dessus du niveau des terres : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau,
- la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.

6. Emprise au sol des constructions

L'**emprise au sol** est limitée à **50%** de la superficie de l'unité foncière globale.

ARTICLE 1 AUh 4.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales **si les constructions** de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, **sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Les bâtiments sur butte sont interdits.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que l'alternative choisie poursuive un objectif de qualité architecturale.

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

2. Patrimoine architectural

Non réglementé

3. Volumétrie et toiture

Non réglementé

4. Traitement des façades et de la couverture

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

5. Traitement des clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

A l'alignement des voies et sur les profondeurs des marges de recul obligatoires, les murs, murets et tout élément minéral doivent être traités en harmonie avec les matériaux des constructions édifiées sur la parcelle.

A l'alignement des voies et sur les marges de reculs situées à l'avant de la construction principale, les clôtures d'aspect plaque béton sont interdites.

Le traitement des clôtures devra être uniforme et continu, et respecter le paysage de la rue.

La hauteur des clôtures sur rue, sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours. A l'angle des voies, sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70m pour la partie opaque.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en zones inondées constatées ou identifiés en « zones inondées constatées » :

- les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE 1 AUh.5.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligations en matière de réalisation des espaces libre de plantations

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus devront être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction afin d'assurer une insertion optimale dans l'environnement.

2. Patrimoine paysager

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L151-23° doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...).

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions

Les coffrets de raccordement devront être intégrés soit dans le bâti soit dans les clôtures.

Les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers devront faire l'objet d'un aménagement spécifique garantissant leur intégration dans l'environnement de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

Tous dépôts et/ou citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales au feuillage persistant ou marcescent..

ARTICLE 1 AUh.6.

GESTION DU STATIONNEMENT

Afin de minimiser l'impact de la voiture particulière en ville notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (voiture électrique, vélo) le PLUi met en place les principaux dispositifs suivants :

- l'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions,
- la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes,
- une obligation, sous condition de taille d'opérations, de prévoir les dispositifs de recharge des véhicules électriques,
- des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

1. Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 15 m².

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

Autres constructions :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Nombre d'emplacement minimum :

- pour les bureaux : 1 place minimum par tranche même incomplète de 50 m² de Surface de Plancher
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : 1 place pour 10m² de salle

Changement de destination ou d'usage d'une construction :

L'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins.

2. Stationnement des véhicules électriques

Dans les cas suivants, lorsque la construction est équipée d'un parc de stationnement, ce dernier doit comporter des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement.

Nombre de places devant être équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides				
Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment industriel ou tertiaire	Bâtiment accueillant un service public	Ensemble commercial ou cinéma
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
À partir de 41 places	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

3. Stationnement des véhicules non motorisés

Afin de favoriser les déplacements à vélo, tout bâtiment neuf, industriel, commercial ou accueillant un service public, comprenant des places de stationnement destinées aux employés ou à la clientèle, doit prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Selon la destination de la construction, il possède les caractéristiques minimales suivantes :

Construction à usage principale de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Construction à usage industriel ou tertiaire :

L'espace réservé au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1 AUh.7.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures. Toute nouvelle voie créée devra avoir une largeur minimale de :

- 3,5 mètres en sens unique,
- 4 mètres si double sens de circulation.

Les voies nouvelles en impasse autorisées doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE 1 AUh.8.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions des Schémas Directeurs des eaux usées des différentes communes.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout terrain doit disposer de son propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sont autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence :

- au fossé,
- au caniveau,
- dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est plafonné à 2 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Le pétitionnaire est tout de même invité à consulter les dispositions du PPRi qui, le cas échéant, peut être plus contraignant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4. Autres réseaux

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un **réseau électrique suffisant**.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Dispositions applicables aux zones 2AU

Chapitre 4

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, à vocation mixte. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone sont insuffisants pour desservir l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessitera une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

EN ZONE A URBANISER : TOUT CE QUI N'EST PAS INTERDIT OU SOUMIS A CONDITIONS EST AUTORISE.

ARTICLE 2AU.1.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites

Sont interdits :

1. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques, tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
2. L'ouverture et l'extension de toute carrière,
3. La création de sièges d'exploitation agricole,
4. L'aménagement de terrains de camping-caravanings ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
5. Les parcs résidentiels de loisirs.

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières

Après procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, pourront être réalisées les constructions ci-après au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
2. Les constructions à usage de commerces, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale non classées dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie et à la commodité des habitants des opérations d'aménagement autorisées et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante,
3. Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a. qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, ou liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives...
 - b. que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.
4. Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et de desserte par les réseaux

5. La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes, justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
6. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
7. Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits, et indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou utilisations des sols autorisés.
8. Les groupes de garages de plus de 4 unités à condition qu'ils fassent partie d'une opération d'ensemble (lotissements, béguinage, petits collectifs...) et sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3. Conditions spéciales concernant les risques naturels

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées dans les articles des zones concernées.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en zones inondées constatées :

- les caves, sous-sols et ouvrages en dessous du niveau naturel sont interdits,
Les constructions devront avoir leur premier plancher à une cote altimétrique supérieure à 0.50m par rapport au terrain naturel ou à une cote altimétrique supérieure à 0.30m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée qui dessert le terrain, sans dépasser 0.80m au-dessus du niveau de la chaussée afin d'éviter les effets de butte et préserver au maximum les sols naturels avant aménagement.

Dans le secteur tramé pour les risques liés à la présence de puits de mine, seuls sont autorisés, sous réserve des conditions ci-après :

1. Les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions,
2. Les extensions de moins de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâtiment existant et de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives tenant compte de l'aléa effondrement.

Dans les secteurs concernés par la protection des captages en eau potable, seules sont autorisées l'ensemble des activités dont la liste est jointe à l'arrêté préfectoral respectif (figurant dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses joint en annexe) et sous réserve de respecter les conditions énumérées aux articles 1.1. et 1.2. du présent règlement.

ARTICLE 2AU.2.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Une trame spécifique identifiée au sein des zones AU, une servitude de mixité sociale au titre de l'art. L 151-15 où est imposé un pourcentage minimal de **30% de logements locatifs aidés**.

Dans le cadre d'une procédure de modification, des Orientations d'Aménagement et de Programmation détailleront les répartitions par statut d'occupation par zone d'aménagement.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTORALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU.3.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie

Les règles d'implantation s'appliquent, sur la plus large partie de la façade principale, à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes.

Le long de la route départementale 231, classée à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010, **les constructions doivent être implantées avec retrait d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 231** (étude Loi Barnier joint au dossier au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction peut être implantée :

1. soit à l'alignement de la voie publique,
2. soit avec un recul compris entre 3 et 6 mètres par rapport à l'alignement public
3. soit avec un recul compris entre 0 et 2 mètres par rapport à la limite de l'espace prévu pour les liaisons piétonnes transversales.

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m², à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

2. Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).

Lorsque la construction s'implante à l'alignement, son implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

A. Implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article II.1.1.

Au-delà de cette bande maximum de 20 mètres de profondeur (mesurée à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article II.1.1), la construction peut s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives :

- si la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres mesurés au droit de la limite séparative et sous réserve que la façade ne comporte pas de baies,
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

Lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies, l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est interdite.

B. Implantation avec marge d'isolement

Lorsque la hauteur maximale de la construction projetée (mesurée au plus près de la limite séparative) est supérieure à 3 mètres, la construction s'implantera avec un retrait minimal de 2 mètres de la limite séparative.

Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres, la construction peut s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

L'ensemble des dispositions ci-dessus (A. et B.) ne s'appliquent pas :

- aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.
- aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.
- aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif et aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative.

Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

3. Conditions d'implantation entre les constructions sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être de 4 mètres.

La marge d'isolement minimale entre 2 constructions est ramenée à 1,5 mètre pour les bâtiments de faible dimension dans la mesure où leur hauteur (de la construction projetée) ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé et l'emprise au sol (de la construction projetée) n'excède pas 20 m².

4. Conditions d'implantations spécifiques

Par rapport aux cours d'eau

Un recul de 10 mètres minimum à partir du sommet de la berge des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant qui ne respectent pas ces reculs.

Ce retrait est réduit à 6 mètres pour l'implantation des clôtures.

Par rapport au domaine ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 25 mètres de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant aménagement. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires, ... ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, sa hauteur au regard des couvertures comme au faîtage - doit être sensiblement identique à celle de l'immeuble voisin soit le plus haut, soit le plus bas.

Lorsqu'un immeuble présente en façade sur voie des hauteurs variables, celles-ci doivent être situées dans l'écart formé par les hauteurs de référence maximale et minimale définies ci-dessus.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

Pour les constructions à usage d'habitation :

Sur Guînes et Ardres :

La hauteur des constructions à usage principal d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage.

En cas de toiture terrasse la hauteur fixée au sommet de l'acrotère ne doit pas excéder 7 mètres.

Sur les autres communes :

La hauteur des constructions à usage principal d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

En cas de toiture terrasse la hauteur fixée au sommet de l'acrotère ne doit pas excéder 4 mètres.

Pour les constructions à usage d'activités :

La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres mesurés au faîtage.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale autorisée est fixée :

- à 15 mètres au faîtage pour Guînes et Ardres et
- à 12 mètres pour Licques et Hardinghen.

Cas d'implantation sur un terrain en pente : un équilibre d'assise de la construction sera recherchée :

- le niveau de la dalle du rez de chaussée pourra se situer soit sous le niveau des terres avant aménagement soit au-dessus du niveau des terres : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau,
- la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.

6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à **60%** de la superficie de l'unité foncière globale.

ARTICLE 2AU.4.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales **si les constructions** de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, **sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Les bâtiments sur butte sont interdits.

Toutes nouvelles constructions implantées en dent creuse s'intégreront dans le paysage de la rue et s'inspireront du modèle traditionnel dominant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière de respect et de techniques de constructions, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que l'alternative choisie poursuive un objectif de qualité architecturale.

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

2. Patrimoine architectural

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Toute transformation d'une construction existante, identifiée au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, vue de l'espace public veillera au respect de la construction originelle : les travaux respecteront les objectifs mis en avant dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation « PATRIMOINE »**.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

3. Volumétrie et toiture

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Les bâtiments sur butte sont interdits.

Les toitures seront de préférence à double pente : la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure ou égale à 30°.

Les toitures à quatre pans seront autorisées si cela correspond au type de toiture dominant présent dans le paysage de la rue, dans les opérations d'ensemble ou groupées.

Quel que soit le nombre de pans, les toitures doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale.

Toutefois :

Les toitures à une seule pente, celles dont la pente est inférieure à 30° sont autorisées :

- pour les extensions dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec la hauteur de la construction principale, (vérandas, garage...)
- pour la construction et installations de techniques durables telles que l'utilisation d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie (panneaux solaires, chauffe-eau solaires, toitures végétalisées...).
- pour les annexes qu'elles mesurent moins de 40 m²

Les toitures terrasses sont autorisées :

- uniquement pour les constructions principales à usage d'habitation sous réserve que la hauteur de l'acrotère soit similaire à la hauteur mesurée à l'égout des constructions voisines, sans limite de superficie
- pour les annexes qu'elles mesurent moins de 40 m²

Les petits coyaux sont autorisés à titre accessoire sur la construction principale ainsi que sur les extensions des constructions existantes.

4. Traitement des façades et de la couverture

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

L'unité d'aspect des constructions à usage d'habitation doit être recherchée par un traitement en harmonie des différentes façades entre elles. Ainsi les extensions, annexes, murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

Les constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, de la pierre blanche, bois ou torchis.

Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur naturelle ou de couleur claire (Cf. Guide de couleurs en annexes). Les enduits de couleurs vives sont proscrits.

Les couvertures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. On préférera des matériaux non réfléchissants.

Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Il est souhaitable que les tuiles soit de couleur rouge /orangée ou couleur vieilli.

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les projets de création contemporaine et développant des principes innovants de haute qualité environnementale.

5. Traitement des clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

En façade et dans les marges de recul, les clôtures sont interdites. Toutefois, une haie arbustive d'une hauteur maximale de 1,2 mètre est autorisée à l'alignement ainsi qu'un muret technique permettant d'intégrer les coffrets de raccordement.

Les clôtures qui s'implanteront dans la continuité du bâti et seront d'une hauteur maximale de 1.5 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et seront constituées d'un système à claire voie doublé ou non d'une haie végétale constituée d'essences locales.

Toutefois, les claustras d'une hauteur de 2 mètres seront autorisés sur une profondeur de 4 mètres mesurés à partir de la façade arrière de la construction.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales, dont la liste est reprise en annexe au règlement.

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en « zones inondées constatées » :

- les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE 2AU.5.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligations en matière de réalisation des espaces libre de plantations

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus devront être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction afin d'assurer une insertion optimale dans l'environnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

Afin de préserver l'infiltration des eaux au sein de la trame urbaine, les aires de stationnement découvertes devront être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation (végétalisées, brut...).

Dans les opérations d'ensemble de plus de 3 lots, des espaces verts communs à tous les lots, représentant un minimum de 10% de la surface de l'opération d'ensemble, sont exigés. Ils doivent contribuer à la cohérence globale de l'aménagement et devront être de préférence d'un seul tenant.

Pour les constructions à usage d'activités

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites avec les zones urbaines d'habitat doivent comporter des espaces verts plantés, des plantations d'arbres en bosquets de différentes tailles, doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking, ainsi que les dépôts et décharges.

Le pourtour intérieur des parcelles doit être engazonné sur une largeur de 2 mètres au moins et planté d'arbustes à petit développement, à feuilles ou à fleurs (essences régionales) ou de haies bocagères d'arbustes.

La création d'établissements industriels et de dépôts implique que les espaces libres intérieurs aux parcelles soient engazonnés et plantés couvrant au minimum 20% de la surface de la parcelle.

2. Patrimoine paysager

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L151-23° doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve

de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...).

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions

Les coffrets de raccordement devront être intégrés soit dans le bâti soit dans les clôtures.

Les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers devront faire l'objet d'un traitement spécifique garantissant leur intégration dans l'environnement de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

Tous dépôts et/ou citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales au feuillage persistant ou marcescent..

ARTICLE 2AU.6.

GESTION DU STATIONNEMENT

Afin de minimiser l'impact de la voiture particulière en ville notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (voiture électrique, vélo) le PLUi met en place les principaux dispositifs suivants :

- l'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions,
- la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes,
- une obligation, sous condition de taille d'opérations, de prévoir les dispositifs de recharge des véhicules électriques,
- des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

1. Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 15 m².

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

Constructions à usage d'habitation :

Nombre d'emplacement minimum :

- Pour les constructions à usage habitation : 2 places de stationnement réalisé sur le domaine privé par logement dont une place de jour
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Il est exigé en outre, dans le cas d'opérations de plus de 6 logements, au moins une place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements.

Constructions à usage de commerce et activités de service :

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m² de surface de vente pour les commerces et par 50 m² de surface de plancher pour les services.

Toutefois cette norme ne s'applique pas aux commerces et services de moins de 100 m² de surface de vente.

Autres constructions :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Nombre d'emplacement minimum :

- pour les bureaux : 1 place minimum par tranche même incomplète de 50 m² de Surface de Plancher
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : 1 place pour 10m² de salle
-

Changement de destination ou d'usage d'une construction :

L'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins.

2. Stationnement des véhicules électriques

Dans les cas suivants, lorsque la construction est équipée d'un parc de stationnement, ce dernier doit comporter des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement.

Nombre de places devant être équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides				
Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment industriel ou tertiaire	Bâtiment accueillant un service public	Ensemble commercial ou cinéma
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
À partir de 41 places	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

Les maisons individuelles ne sont pas concernées par l'obligation.

3. Stationnement des véhicules non motorisés

Afin de favoriser les déplacements à vélo, tout bâtiment neuf, industriel, commercial ou accueillant un service public, comprenant des places de stationnement destinées aux employés ou à la clientèle, doit prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Selon la destination de la construction, il possède les caractéristiques minimales suivantes :

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements.

Construction à usage principale de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Construction à usage industriel ou tertiaire :

L'espace réservé au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 2AU.7.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures. Toute nouvelle voie créée devra avoir une largeur minimale de :

- 3,5 mètres en sens unique,
- 4 mètres si double sens de circulation.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble de moins de 4 logements, impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Les voies nouvelles en impasse autorisées doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE 2AU.8.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, d'activités, et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions des Schémas Directeurs des eaux usées des différentes communes.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout terrain doit disposer de son propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sont autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence :

- au fossé,
- au caniveau,
- dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est plafonné à 2 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Le pétitionnaire est tout de même invité à consulter les dispositions du PPRi qui, le cas échéant, peut être plus contraignant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4. Autres réseaux

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un **réseau électrique suffisant**.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

DEFINITION DE LA ZONE AGRICOLE

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit des secteurs de la Communauté de Communes Pays d'Opale voués à l'activité agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Certaines parcelles en secteur A peuvent être concernées par des obligations diverses ou par des servitudes d'utilité publique telles que périmètres de 100 mètres autour des ICPE a (Installations classées pour l'environnement), des secteurs sur lesquels des zones inondées ont été constatées, les PPRN de la Vallée de la Hem, de la vallée du Wimereux, des Pieds de Coteaux des Wateringues, la protection des liaisons hertziennes contre les perturbations et les obstacles, la protection des sites archéologiques...

Les usagers prendront connaissance, des dispositions particulières attachées aux obligations et servitudes et qui s'ajoutent à celles du règlement de zone (Servitudes d'utilité publique, obligations diverses et annexes).

HIERARCHISATION ET QUALIFICATION DES ZONES AGRICOLES

Des sous secteurs ont été identifiés dans la zone A, à vocation agricole avant tout :

- **un sous-secteur Ac**, zone agricole au sein de laquelle les extensions de carrières sont possibles,
- **un sous secteur Ae** reprenant les bâtiments existant à vocation d'activité économique en secteur agricole,
- **un sous-secteur As**, zone à vocation agricole identifiée comme sensible,
- **un sous-secteur At**, zone agricole au sein de laquelle on retrouve des activités d'hébergement touristiques.

Une trame spécifique identifie les secteurs concernés par les puits de mines

PRESERVATION DES PAYSAGES RURAUX

1- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation de l'architecture bioclimatique des techniques répondant aux notions de développement durable permettant la minimisation des émissions de GES et l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions autorisées à l'article A I.1.2 est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui iraient à l'encontre de cette utilisation.

2- Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.151-23 doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...).

INFORMATION ET PREVENTION DES ALEAS POTENTIELS LIES AUX RISQUES D'INONDATION AU SEIN DES ZONES AGRICOLES

1 - Une trame spécifique identifie des espaces soumis aux aléas faibles à forts d'inondation soulevés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes de Licques et Hocquinghen et celui de la vallée du Wimereux, approuvé le 06/07/2021 pour la commune de Boursin. Le PPRI pieds de coteaux de wateringue a également été approuvé le 25 mars 2022. Sur ces secteurs, le règlement du PPRI approuvé s'appliquera.

2 - La plupart des communes est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

3.- Par mesure préventive vis à vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructions qui seront à prendre en compte.

4 - Une trame spécifique identifie les secteurs concernés par les puits de mines

Une trame spécifique identifie les secteurs concernés par la présence de puits de mine autour desquels des zones d'intervention d'un rayon de 15m (pour les puits matérialisés), et de 30m (pour les puits non matérialisés) ont été définies. Toute nouvelle construction ou tout ouvrage sont interdits dans cette zone qui doit rester accessible depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possible la surveillance et éventuellement des interventions pour complément de remblais. Les zones annulaires sont constructibles moyennant certaines précautions (chaînage, joint de glissement, joint de rupture, dalle armée...). Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte ou au maître d'œuvre, de positionner les puits, la zone non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale comportant les coordonnées Lambert en vue d'en vérifier leurs positions respectives. A ce titre, les services de la DREAL de Lille, devront être consultés.

Dispositions applicables aux zones A

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

EN ZONE AGRICOLE : TOUT CE QUI N'EST PAS AUTORISE OU SOUMIS A CONDITIONS EST INTERDIT.

ARTICLE A.1.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites

Sont interdits : tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2.

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières

En zone A, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. La création et l'extension de bâtiments liés aux activités agricoles et ressortant ou non de la législation sur les installations classées.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, selon les 2 cas de figure suivants :
 - Lorsqu'il n'existe pas de construction à usage d'habitation sur l'exploitation : le nombre de construction nouvelle à usage d'habitation est limité à une par exploitation. Toutefois, la création d'habitations supplémentaires nécessaire à l'activité est possible au travers du changement de destination et de la réhabilitation des constructions existantes (ancienne grange,...)
 - Lorsqu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur l'exploitation : la création d'habitations supplémentaires nécessaires à l'activité est possible au travers du changement de destination et de la réhabilitation des constructions existantes.
3. Les constructions et installations réputées agricoles en vertu des dispositions du code rural. Sont notamment autorisés :
 - les centres équestres, hors activités de spectacle,
 - les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition d'être implantées sur une exploitation en activité,
 - le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité,
 - les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
 - les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
 - les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole,
 - les activités de méthanisation agricole.
4. Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :
 - la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage...),
 - l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie ou la défense incendie,
 - la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux...), habitation, bureaux ou artisanat ; équipements recevant du public, salle de réception...
 - l'extension du bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de

20% de l'emprise au sol du bâtiment identifié au plan de zonage
Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné (Cf. OAP patrimoine)

5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
6. La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion.
7. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.
8. La création et la restauration de mares pourront être autorisées sous réserve :
 - d'être d'une superficie inférieure à 100m² et
 - être située sur l'unité foncière (partie jardin d'agrément d'une parcelle bâtie)
9. Les piscines sont autorisées sous réserve d'être située sur l'unité foncière (partie jardin d'agrément d'une parcelle bâtie)
10. La reconstruction des constructions détruites après sinistre,
11. Les constructions et installations nécessaires à la gestion agricole, forestière et pastorale (abri pour animaux ,...) sans lien avec une activité agricole dans la limite de 20m² d'emprise au sol
12. La réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI,
13. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale **sous réserve que l'ensemble des annexes réalisées sur l'ensemble de l'unité foncière ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 40m²** ,
14. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **sous réserve que l'extension ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 40m²** .
15. Les travaux ayant pour effet de changer la destination des bâtiments existants à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : transformation en résidences principales ou secondaires, gîtes ruraux, ateliers d'artisanat, salle de restauration..., dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

En sous-secteur Ac, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. L'ouverture et l'extension des carrières,
2. La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion.
3. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

En sous-secteur Ae, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. Les constructions à usage d'activités en lien avec une activité existante à la date d'approbation du PLUI, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,
 - que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abris de jardin...) en lien avec des activités économiques isolées, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion.
5. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.
6. La reconstruction des constructions détruites après sinistre,

En sous-secteur As, sont seuls autorisés :

1. Les exhaussements ou affouillements s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre de travaux de gestion ou de réhabilitation des espaces naturels.
2. La reconstruction des constructions détruites après sinistre,

3. La réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation
4. La création et l'extension de bâtiments liés aux activités agricoles sous réserve d'une emprise maximale de 3 000 m² de bâtiments en zone As et sous réserve d'une implantation à proximité du corps de ferme principal
5. La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion.
6. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
7. Les constructions et installations nécessaires à la gestion agricole, forestière et pastorale (abri pour animaux, ...) sans lien avec une activité agricole dans la limite de 20m² d'emprise au sol
8. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale **sous réserve que l'ensemble des annexes réalisées sur l'ensemble de l'unité foncière ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 30m²**,
9. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **sous réserve que l'extension ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 30m²**.
10. Les travaux ayant pour effet de changer la destination des bâtiments existants à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : transformation en résidences principales ou secondaires, gîtes ruraux, ateliers d'artisanat, salle de restauration..., dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

En sous-secteur At, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. Les constructions et installations à usage d'activité touristique existante à la date d'approbation du PLUI ainsi que leurs extensions à condition que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants. Y compris les constructions et installations relatives au bon fonctionnement des équipements touristiques en place (blocs sanitaires, abris,...),
2. L'implantation d'habitat léger de loisirs dans un camping ou dans un parc résidentiel de loisirs. Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Entrent dans cette catégorie (liste non exhaustive) : mobil home, chalet en bois démontable, cabane en bois démontable, bungalow démontable, une yourte disposant d'équipements intérieurs (bloc de cuisine, sanitaires), une cabane dans les arbres, un tipi équipé (cuisine, WC), une roulotte ne pouvant être déplacée,...
3. Les constructions à usage d'activités, de commerces ou de services sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité en place et au caractère touristique de la zone.
4. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abris de jardin...) en lien avec des activités économiques isolées, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements
5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
6. La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion.
7. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.
8. La reconstruction des constructions détruites après sinistre,

3. Conditions spéciales concernant les risques naturels

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions de ces différents plans et sous réserve de respecter les conditions énumérées dans les articles des zones concernées.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en zones inondées constatées :

- les caves, sous-sols et ouvrages en dessous du niveau naturel sont interdits,
- Les constructions devront avoir leur premier plancher à une cote altimétrique supérieure à 0.50m par rapport au terrain naturel ou à une cote altimétrique supérieure à 0.30m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée qui dessert le terrain, sans dépasser 0.80m au-dessus du niveau de la chaussée afin d'éviter les effets de butte et préserver au maximum les sols naturels avant aménagement.

Dans le secteur tramé pour les risques liés à la présence de puits de mine, seuls sont autorisés, sous réserve des conditions ci-après :

1. Les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions,
2. Les extensions de moins de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâtiment existant et de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives tenant compte de l'aléa effondrement.
3. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

Dans les secteurs concernés par la protection des captages en eau potable, seules sont autorisées l'ensemble des activités dont la liste est jointe à l'arrêté préfectoral respectif (figurant dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses joint en annexe) et sous réserve de respecter les conditions énumérées aux articles 1.1. et 1.2. du présent règlement.

ARTICLE A.2.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.3.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie

Les règles d'implantation s'appliquent, sur la plus large partie de la façade principale, à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe des **RD 231, 943 et 224** (classées à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010) sauf exceptions prévues à l'article L111-8 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

Pour les constructions à usage agricole :

Les constructions doivent être implantées :

- avec un **retrait d'au moins 10 mètres** par rapport à l'alignement des voies départementales
- avec un **retrait d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- **aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle** et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension s'implantera avec le même retrait que celui de la construction existante.
- **aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m²**, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Pour les habitations à usage de loisirs :

Les constructions devront s'implanter :

- à l'alignement
- avec un retrait de 5 mètres minimum

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension s'implantera avec le même retrait que celui de la construction existante.

Pour les autres constructions :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait :

1. d'au moins 75 mètres des RD classées à grande circulation
2. d'au moins 100 mètres des autoroutes A16 et A26
3. d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres routes départementales.

Le long des autres voies, les constructions peuvent s'implanter :

1. **à l'alignement du domaine public** ou à la limite d'emprise de la voie publique ou privée
2. avec un retrait d'au **moins 5 mètres** par rapport à l'alignement du domaine public ou à la limite d'emprise de la voie publique ou privée

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- **aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle** et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension s'implantera avec le même retrait que celui de la construction existante.
- **aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une**

emprise au sol inférieure ou égale à 20m², à condition que l'implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

2. Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).

Pour les constructions à usage agricole :

A. Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

B. Implantation avec marge d'isolement

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (**$L > H/2$**) **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.**

Cette distance minimum est ramenée à 1 mètre pour :

- les bâtiments annexes dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 15m²

Pour les habitations à usage de loisirs :

- l'implantation sur l'un ou l'autre des limites séparatives possible.
- les constructions s'implanteront avec un retrait de 2 mètres minimum.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension s'implantera avec le même retrait que celui de la construction existante.

Pour les autres constructions :

A. Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

Lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies, l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est interdite.

B. Implantation avec marge d'isolement

Lorsque la hauteur de la construction projetée (mesurée au plus près de la limite séparative) **est supérieure à 3 mètres**, la construction s'implantera avec un **retrait minimal de H/2 avec un minima de 3 mètres** de la limite séparative.

Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres, la construction peut s'implanter avec un **retrait compris entre 0 et 3 mètres** de la limite séparative.

Ces dispositions (A. et B.) ne s'appliquent pas :

- aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif,
- aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.
-

Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit son orientation, est implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative.

3. Conditions d'implantation entre les constructions sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être de 4 mètres.

La marge d'isolement minimale entre 2 constructions est ramenée à 1,5 mètre pour les bâtiments de faible dimension dans la mesure où leur hauteur (de la construction projetée) ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé et l'emprise au sol (de la construction projetée) n'excède pas 20 m².

4. Conditions d'implantations spécifiques

Par rapport aux cours d'eau

Un recul de 10 mètres minimum à partir du sommet de la berge des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant qui ne respectent pas ces reculs. Ce retrait est réduit à 6 mètres pour l'implantation des clôtures.

Les bâtiments d'élevage relevant du RSD ou des ICPE devront s'implanter avec un retrait de 35 mètres par rapport aux cours d'eau.

Par rapport au domaine ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 25 mètres de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Implantation des constructions à usage d'activités en limite des zones d'habitat (UB, UD,...) ou de parcelles sur-lesquelles des constructions à usage d'habitat sont édifiées

Une **marge de recul d'au minimum de 5 mètres** doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones urbaines d'habitat ou le long de parcelles sur-lesquelles des constructions à usage d'habitat sont édifiées.

5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant aménagement. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires, ... ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Pour les constructions à usage agricole :

La hauteur maximale autorisée pour les bâtiments à usage agricole est fixée à :

- à 12 mètres à l'égout de toiture, sur les Pays d'Hardinghen et de Licques,
- à 15 mètres à l'égout de toiture sur le Pays de Guînes, Ardres et Bonningues

Pour les habitations à usage de loisirs :

La hauteur maximale de la construction, mesurée au faîtage, est fixée à 5 mètres.

Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, sa hauteur - à l'égout des couvertures comme au faîtage - doit être sensiblement identique à celle de la construction voisine soit la plus haute, soit la plus basse.

Pour les autres constructions :

Les constructions à usage principal d'habitation autorisée à l'article A.I.1.2 ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez de chaussée. Il ne peut être aménagé plus d'un étage dans les combles.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées à l'article A.I.1.2. est fixée à 9 mètres au faitage.

Cas d'implantation sur un terrain en pente : un équilibre d'assise de la construction sera recherchée :

- le niveau de la dalle du rez de chaussée pourra se situer soit sous le niveau des terres avant aménagement soit au-dessus du niveau des terres : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau,
- la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

6. Emprise au sol des constructions

Afin de minimiser l'imperméabilité des surfaces et préserver des espaces semi naturel filtrants, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder :

- 30 % de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 40 % pour les constructions à usage d'habitat de loisirs (calculé à la parcelle),
- 40 % de l'unité foncière pour les bâtiments liés à l'activité économique et/ou touristique en place (sous-secteur At et Ae)
- 20% de l'unité foncière pour les autres constructions
- 30 % de l'unité foncière pour les bâtiments liés à l'activité agricole en place.

Dans les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et/ou ZIC), l'emprise au sol :

- des extensions des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension de 20m² d'emprise au sol sera autorisée,
- des extensions des bâtiments à usage d'activités ou de services est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension d'une emprise au sol de 20% de la surface de l'activité existante (à date d'approbation du PLUI) sera autorisée.

ARTICLE A.4.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales **si les constructions** de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, **sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Les bâtiments sur butte sont interdits.

Toutes nouvelles constructions implantées en dent creuse s'intégreront dans le paysage de la rue et s'inspireront du modèle traditionnel dominant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que l'alternative choisie poursuive un objectif de qualité architecturale.

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

2. Patrimoine architectural

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Toute transformation d'une construction existante, identifiée au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, vue de l'espace public veillera au respect de la construction originelle : les travaux respecteront les objectifs mis en avant dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation « PATRIMOINE »**.

3. Volumétrie et toiture

Pour les constructions à usage agricole :

S'ils sont proches des bâtiments existants traditionnels ou s'il s'agit de bâtiments agricoles traités en extension de bâtiments existants :

Les nouveaux bâtiments agricoles devront respecter l'harmonie au niveau des couleurs et des matériaux avec les bâtiments existants.

S'ils sont isolés, les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec :

- L'ambiance paysagère générale
- Le relief
 - en évitant les installations en ligne de crête.
 - en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau.
 - en limitant les terrassements en déblais/remblais et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (afin d'éviter les impacts négatifs de l'effet de butte).

Pour les constructions à usage d'habitation de loisirs :

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les toitures.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures seront de préférence à double pente : la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure ou égale à 30°.

Les toitures à quatre pans seront autorisées si cela correspond au type de toiture dominant présent dans le paysage de la rue, dans les opérations d'ensemble ou groupées.

Quel que soit le nombre de pans, les toitures doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale.

Toutefois :

Les toitures à une seule pente, celles dont la pente est inférieure à 30° sont autorisées :

- pour les extensions dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec la hauteur de la construction principale, (vérandas, garage...)
- pour la construction et installations de techniques durables telles que l'utilisation d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie (panneaux solaires, chauffe-eau solaires, toitures végétalisées...).
- pour les annexes qui mesurent moins de 40 m²

Les toitures terrasses sont autorisées :

- uniquement pour les constructions principales à usage d'habitation sous réserve que la hauteur de l'acrotère soit similaire à la hauteur mesurée à l'égout des constructions voisines, sans limite de superficie
- pour les annexes qui mesurent moins de 40 m²

Les petits coyaux sont autorisés à titre accessoire sur la construction principale ainsi que sur les extensions des constructions existantes.

4. Traitement des façades et de la couverture

Pour les constructions à usage agricole :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Les matériaux apparents en façades et couverture devront être mats et de teintes foncées.

Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel.

Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.

Pour les constructions à usage d'habitation de loisirs :

Il n'est pas fixé de matériaux pour les toitures.

Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, cette dernière devra s'intégrer et s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Pour les constructions à usage d'habitation :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

L'unité d'aspect des constructions à usage d'habitation doit être recherchée par un traitement en harmonie des différentes façades entre elles. Ainsi les extensions, annexes, murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

Les couvertures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. On préférera des matériaux non réfléchissants.

Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes. Il est souhaitable que les tuiles soit de couleur rouge /orangée ou couleur vieilli.

5. Traitement des clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

A l'alignement des voies et sur les profondeurs des marges de recul obligatoires, les murs, murets et tout élément minéral doivent être traités en harmonie avec les matériaux des constructions édifiées sur la parcelle.

A l'alignement des voies et sur les marges de reculs situées à l'avant de la construction principale d'habitation, les clôtures d'aspect plaque béton sont interdites.

Le traitement des clôtures devra être uniforme et continu, et respecter le paysage de la rue.

La hauteur des clôtures sur rue, sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours. A l'angle des voies, sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70m pour la partie opaque.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en « zones inondées constatées » :

- les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE A.5.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligations en matière de réalisation des espaces libre de plantations

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus devront être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction afin d'assurer une insertion optimale dans l'environnement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Afin de préserver l'infiltration des eaux au sein de la trame urbaine, les aires de stationnement découvertes devront être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation (végétalisées, brut...).

Pour les constructions à usage d'activités :

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites avec les zones urbaines d'habitat doivent comporter des espaces verts plantés, des plantations d'arbres en bosquets de différentes tailles, doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking, ainsi que les dépôts et décharges.

La création d'établissements industriels et de dépôts implique que les espaces libres intérieurs aux parcelles soient engazonnés et plantés couvrant au minimum 20% de la surface de la parcelle.

2. Patrimoine paysager

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L151-23° doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...).

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions

Les coffrets de raccordement devront être intégrés soit dans le bâti soit dans les clôtures.

Les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers devront faire l'objet d'un traitement spécifique garantissant leur intégration dans l'environnement de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

Tous dépôts et/ou citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales au feuillage persistant ou marcescent..

ARTICLE A.6.

GESTION DU STATIONNEMENT

Afin de minimiser l'impact de la voiture particulière en ville notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (voiture électrique, vélo) le PLUi met en place les principaux dispositifs suivants :

- l'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions,
- la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes,
- une obligation, sous condition de taille d'opérations, de prévoir les dispositifs de recharge des véhicules électriques,
- des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

1. Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 15 m².

Constructions à usage d'habitation :

Non renseigné

Constructions à usage de commerce et activités de service :

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m² de surface de vente pour les commerces et par 50 m² de surface de plancher pour les services.

Autres constructions :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Nombre d'emplacement minimum :

- pour les bureaux : 1 place minimum par tranche même incomplète de 50 m² de Surface de Plancher
- pour les gîtes, hébergement touristique : 1 place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : 1 place pour 10m² de salle

Changement de destination ou d'usage d'une construction :

L'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins.

2. Stationnement des véhicules électriques

Non réglementé

3. Stationnement des véhicules non motorisés

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A.7.

DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

ARTICLE A.8.

DESSERTER PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, d'activités, et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions des Schémas Directeurs des eaux usées des différentes communes.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout terrain doit disposer de son propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sont autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence :

- au fossé,
- au caniveau,
- dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est plafonné à 2 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Le pétitionnaire est tout de même invité à consulter les dispositions du PPRi qui, le cas échéant, peut être plus contraignant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4. Autres réseaux

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un **réseau électrique suffisant**.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le

ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE 6

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

DEFINITION DE LA ZONE NATURELLE

Les zones N correspondent à des zones de protection des espaces naturels et forestiers :

« Peuvent être classés en zones naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il s'agit de l'ensemble de la richesse naturelle de la Communauté de Communes Pays d'Opale.

N'y sont autorisés que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.» (R123-8 du code de l'urbanisme).

Certaines parcelles en secteur N peuvent de plus faire l'objet d'obligations diverses ou de servitudes d'utilité publique.

Les usagers prendront connaissance, des dispositions particulières attachées aux obligations et servitudes et qui s'ajoutent à celles du règlement de zone (Servitudes d'utilité publique, obligations diverses et annexes).

HIERARCHISATION ET QUALIFICATION DES ZONES NATURELLES

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone Naturelle identifie donc des sous-secteurs où les installations et constructions sont limitées selon l'environnement immédiat et l'existant :

- un sous-secteur **Ne**, reprenant les bâtiments existant à vocation d'activité économique et/ou d'équipements en secteur naturel
- un sous-secteur **Nhl** reprenant les constructions à usage d'habitat de loisirs existantes sur le territoire communautaire
- un sous-secteur **Ns**, zone à vocation naturelle identifiée comme sensible,
- un sous-secteur **Nt**, zone à vocation touristique correspondant au développement d'un projet touristique global ou reprenant une activité liée au tourisme, se trouvant en secteur naturel, afin de permettre sa pérennisation.
- un sous-secteur **Nv** reprenant les secteurs naturels, situés en fond de vallon,

PRESERVATION DES PAYSAGES RURAUX

1- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation de l'architecture bioclimatique des techniques répondant aux notions de développement durable permettant la minimisation des émissions de GES et l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions autorisée à l'article N I.1.2 est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui iraient à l'encontre de cette utilisation.

2- Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.151-23 doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle, dans la limite d'une largeur de 6 mètres

INFORMATION ET PREVENTION DES ALEAS POTENTIELS LIES AUX RISQUES D'INONDATION AU SEIN DES ZONES NATURELLES

1 - Une trame spécifique identifie des espaces soumis aux aléas faibles à forts d'inondation soulevés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes de Licques et Hocquinghen et celui de la vallée du Wimereux, approuvé le 06/07/2021 pour la commune de Boursin. Le PPRI pieds de coteaux de wateringue a également été approuvé le 25 mars 2022. Sur ces secteurs, le règlement du PPRI approuvé s'appliquera.

2 - La plupart des communes est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

3.- Par mesure préventive vis à vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructions qui seront à prendre en compte.

4 - Une trame spécifique identifie les secteurs concernés par les puits de mines

Une trame spécifique identifie les secteurs concernés par la présence de puits de mine autour desquels des zones d'intervention d'un rayon de 15m (pour les puits matérialisés), et de 30m (pour les puits non matérialisés) ont été définie. Toute nouvelle construction ou tout ouvrage sont interdits dans cette zone qui doit rester accessible depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possible la surveillance et éventuellement des interventions pour complément de remblais. Les zones annulaires sont constructibles moyennant certaines précautions (chaînage, joint de glissement, joint de rupture, dalle armée...). Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte ou au maître d'œuvre, de positionner les puits, la zone non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale comportant les coordonnées Lambert en vue d'en vérifier leurs positions respectives. A ce titre, les services de la DREAL de Lille, devront être consultés.

Dispositions applicables aux zones N

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

EN ZONE NATURELLE : TOUT CE QUI N'EST PAS AUTORISE OU SOUMIS A CONDITIONS EST INTERDIT.

ARTICLE N.1.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites

Sont interdits : tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2.

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières

En zone N, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis et des travaux de gestion ou de réhabilitation des espaces naturels
2. La création et la restauration de mares pourront être autorisées sous réserve :
 - d'être d'une superficie inférieure à 100m² et
 - être située sur l'unité foncière (partie jardin d'agrément d'une parcelle bâtie)
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics y compris les aires de stationnement), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
4. La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion.
5. La reconstruction des constructions existantes après sinistre, dans une limite de 10 ans à compter du sinistre.
6. Les constructions et installations nécessaires à la gestion agricole, forestière et pastorale (abri pour animaux, ...) sans lien avec une activité agricole dans la limite de 20m² d'emprise au sol
7. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
8. La réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI,
9. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal situées sur la même unité foncière que la construction principale **sous réserve que l'ensemble des annexes réalisées sur l'ensemble de l'unité foncière ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 40m²**,
10. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **sous réserve que l'extension ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 40m²**.
11. Les piscines sont autorisées sous réserve d'être située sur l'unité foncière (partie jardin d'agrément d'une parcelle bâtie)
12. Les travaux ayant pour effet de changer la destination des bâtiments existants à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : transformation en résidences principales ou secondaires, gîtes ruraux, ateliers d'artisanat, salle de restauration..., dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

En sous-secteur Ns, sont seuls autorisés :

1. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis et des travaux de gestion ou de réhabilitation des espaces naturels
2. La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion.
3. Les constructions et installations nécessaires à la gestion agricole, forestière et pastorale (abri pour animaux, ...) sans lien avec une activité agricole dans la limite de 20m² d'emprise au sol
4. La reconstruction des constructions à usage d'habitation détruites après sinistre,
5. La réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI,
6. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal situées sur la même unité foncière que la construction principale **sous réserve que l'ensemble des annexes réalisées sur l'ensemble de l'unité foncière ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 30m²**,
7. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **sous réserve que l'extension ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 30m²**.
8. Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
9. Les travaux ayant pour effet de changer la destination des bâtiments existants à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : transformation en résidences principales ou secondaires, gîtes ruraux, ateliers d'artisanat, salle de restauration..., dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

En sous-secteur Ne, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. Les constructions à usage d'activités en lien avec une activité existante à la date d'approbation du PLUI, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,
 - que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abris de jardin...) en lien avec des activités économiques isolées, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. La construction de La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion.
5. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis et des travaux de gestion ou de réhabilitation des espaces naturels
6. La reconstruction des constructions détruites après sinistre,

En sous-secteur Nt, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. Les constructions et installations à usage d'activité touristique ainsi que leurs extensions à condition que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants. Y compris les constructions et installations relatives au bon fonctionnement des équipements touristiques en place (blocs sanitaires, abris,...),
2. L'implantation d'habitat léger de loisirs dans un camping ou dans un parc résidentiel de loisirs. Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Entrent dans cette catégorie (liste non exhaustive) : mobil home, chalet en bois démontable, cabane en bois démontable, bungalow démontable, une yourte disposant d'équipements intérieurs (bloc de cuisine, sanitaires), une cabane dans les arbres, un tipi équipé (cuisine, WC), une roulotte ne pouvant être déplacée,...
3. Les constructions à usage d'activités, de commerces ou de services sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité en place et au caractère touristique de la zone.
4. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abris de jardin...) en lien avec des activités économiques isolées, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la

sécurité des établissements

5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
6. La construction de La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion.
7. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis et des travaux de gestion ou de réhabilitation des espaces naturels
8. La reconstruction des constructions détruites après sinistre,

En sous-secteur Nv, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, de faible emprise, dans la limite de 20m² et de hauteur inférieure à 3 mètres dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
2. Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements publics
3. Les exhaussements ou affouillements s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des travaux autorisés et des travaux de gestion ou de réhabilitation des espaces naturels.

En sous-secteur Nhl, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. La réhabilitation des constructions d'habitat léger de loisir existantes sous réserve de la mise en place d'un assainissement autonome selon les normes en vigueur et sous réserve du respect de la surface existante de la construction.
2. La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion et des travaux de gestion ou de réhabilitation des espaces naturels

3. Conditions spéciales concernant les risques naturels

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions de ces différents plans et sous réserve de respecter les conditions énumérées dans les articles des zones concernées.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en zones inondées constatées :

- les caves, sous-sols et ouvrages en dessous du niveau naturel sont interdits, Les constructions devront avoir leur premier plancher à une cote altimétrique supérieure à 0.50m par rapport au terrain naturel ou à une cote altimétrique supérieure à 0.30m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée qui dessert le terrain, sans dépasser 0.80m au-dessus du niveau de la chaussée afin d'éviter les effets de butte et préserver au maximum les sols naturels avant aménagement.

Dans le secteur tramé pour les risques liés à la présence de puits de mine, seuls sont autorisés, sous réserve des conditions ci-après :

1. Les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions,
2. Les extensions de moins de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâtiment existant et de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives tenant compte de l'aléa effondrement.
3. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

Dans les secteurs concernés par la protection des captages en eau potable, seules sont autorisées l'ensemble des activités dont la liste est jointe à l'arrêté préfectoral respectif (figurant dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses joint en annexe) et sous réserve de respecter les conditions énumérées aux articles 1.1. et 1.2. du présent règlement.

ARTICLE N.2.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N.3.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie

Les règles d'implantation s'appliquent, sur la plus large partie de la façade principale, à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe des **RD 231, 943** (classées à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010) sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

Pour les constructions à usage agricole

Les constructions doivent être implantées :

- avec un **retrait d'au moins 10 mètres** par rapport à l'alignement des voies départementales
- avec un **retrait d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- **aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle** et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension s'implantera avec le même retrait que celui de la construction existante.
- **aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m²**, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Pour les habitations à usage de loisirs

Les constructions devront s'implanter :

- à l'alignement
- avec un retrait de 5 mètres minimum

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension s'implantera avec le même retrait que celui de la construction existante.

Pour les autres constructions :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait :

1. d'au moins 75 mètres des RD classées à grande circulation
2. d'au moins 100 mètres des autoroutes A16 et A26
3. d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres routes départementales.

Le long des autres voies, les constructions peuvent s'implanter :

1. **à l'alignement du domaine public** ou à la limite d'emprise de la voie publique ou privée
2. avec un retrait d'au **moins 5 mètres** par rapport à l'alignement du domaine public ou à la limite d'emprise de la voie publique ou privée

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- **aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle** et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension s'implantera avec le même retrait que celui de la construction existante.
- **aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m²**, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

- Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).

Pour les constructions à usage agricole :

A. Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

B. Implantation avec marge d'isolement

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (**$L > H/2$**) **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres**.

Cette distance minimum est ramenée à 1 mètre pour :

- les bâtiments annexes dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont l'emprise au sol est inférieure à 15m²

Pour les habitations à usage de loisirs :

- l'implantation sur l'un ou l'autre des limites séparatives possible.
- les constructions s'implanteront avec un retrait de 2 mètres minimum.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension s'implantera avec le même retrait que celui de la construction existante.

Pour les autres constructions :

A. Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

Lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies, l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est interdite.

B. Implantation avec marge d'isolement

Lorsque la hauteur de la construction projetée (mesurée au plus près de la limite séparative) est **supérieure à 3 mètres**, la construction s'implantera avec un **retrait minimal de H/2 avec un minima de 3 mètres** de la limite séparative.

Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres, la construction peut s'implanter avec un **retrait compris entre 0 et 3 mètres** de la limite séparative.

L'ensemble des dispositions (A. et B.) ne s'appliquent pas :

- aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif,
- aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative.

- **Conditions d'implantation entre les constructions sur une même propriété**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être de 4 mètres.

La marge d'isolement minimale entre 2 constructions est ramenée à 1,5 mètre pour les bâtiments de faible dimension dans la mesure où leur hauteur (de la construction projetée) ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé et l'emprise au sol (de la construction projetée) n'excède pas 20 m².

- **Conditions d'implantations spécifiques**

Par rapport aux cours d'eau

Un recul de 10 mètres minimum à partir du sommet de la berge des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant qui ne respectent pas ces reculs.

Ce retrait est réduit à 6 mètres pour l'implantation des clôtures.

Les bâtiments d'élevage relevant du RSD ou des ICPE devront s'implanter avec un retrait de 35 mètres par rapport aux cours d'eau.

Par rapport au domaine ferroviaire

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 25 mètres de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Implantation des constructions à usage d'activités en limite des zones d'habitat (UB, UD,...) ou de parcelles sur-lesquelles des constructions à usage d'habitat sont édifiées :

Une **marge de recul d'au minimum de 5 mètres** doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones urbaines d'habitat ou le long de parcelles sur-lesquelles des constructions à usage d'habitat sont édifiées.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant aménagement. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs solaires,... ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Pour les constructions à usage agricole :

La hauteur maximale autorisée pour les bâtiments à usage agricole est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture.

Pour les habitations à usage de loisirs :

La hauteur maximale de la construction, mesurée au faitage, est fixée à 5 mètres.

Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, sa hauteur - à l'égout des couvertures comme au faitage - doit être sensiblement identique à celle de la construction voisine soit la plus haute, soit la plus basse.

Pour les autres constructions :

Les constructions à usage principal d'habitation autorisée à l'article N I.1.2. ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez de chaussée. Il ne peut être aménagé plus d'un étage dans les combles.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées à l'article N I.1.2. est fixée à 9 mètres au faitage.

Cas d'implantation sur un terrain en pente : un équilibre d'assise de la construction sera recherchée :

- le niveau de la dalle du rez de chaussée pourra se situer soit sous le niveau des terres avant aménagement soit au-dessus du niveau des terres : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau,
- la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

- **Emprise au sol des constructions**

Afin de minimiser l'imperméabilité des surfaces et préserver des espaces semi naturel filtrants, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder :

- 30 % de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 40 % pour les constructions à usage d'habitat de loisirs (calculé à la parcelle).
20% de l'unité foncière pour les bâtiments liés à l'activité économique et/ou touristique en place (Ne ou Nt)
- 20% de l'unité foncière pour les autres constructions.

Dans les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et/ou ZIC), l'emprise au sol :

- des extensions des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension de 20m² sera autorisée,
- des extensions des bâtiments à usage d'activités ou de services est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension d'une superficie de 20% de la surface de l'activité existante (à date d'approbation du PLUI) sera autorisée.

ARTICLE N.4.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales **si les constructions** de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, **sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Les bâtiments sur butte sont interdits.

Toutes nouvelles constructions implantées en dent creuse s'intégreront dans le paysage de la rue et s'inspireront du modèle traditionnel dominant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que l'alternative choisie poursuive un objectif de qualité architecturale.

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort,

toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

2. Patrimoine architectural

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Toute transformation d'une construction existante, identifiée au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, vue de l'espace public veillera au respect de la construction originelle : les travaux respecteront les objectifs mis en avant dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation « PATRIMOINE »**.

3. Volumétrie et toiture

Pour les constructions à usage agricole :

S'ils sont proches des bâtiments existants traditionnels ou s'il s'agit de bâtiments agricoles traités en extension de bâtiments existants :

Les nouveaux bâtiments agricoles devront respecter l'harmonie au niveau des couleurs et des matériaux avec les bâtiments existants.

S'ils sont isolés, les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec :

- L'ambiance paysagère générale
- Le relief
 - en évitant les installations en ligne de crête.
 - en implantant si possible les lignes de façades parallèlement aux courbes de niveau.
 - en limitant les terrassements en déblais/remblais et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (afin d'éviter les impacts négatifs de l'effet de butte).

Pour les constructions à usage d'habitation de loisirs :

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les toitures.

Pour les autres constructions :

Les toitures seront de préférence à double pente : la pente principale des toitures des constructions devra être supérieure ou égale à 30°.

Les toitures à quatre pans seront autorisées si cela correspond au type de toiture dominant présent dans le paysage de la rue,

Quel que soit le nombre de pans, les toitures doivent impérativement comprendre une ligne de faitage principale.

Toutefois :

Les toitures à une seule pente, celles dont la pente est inférieure à 30° sont autorisées :

- pour les extensions dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec la hauteur de la construction principale, (vérandas, garage...)
- pour la construction et installations de techniques durables telles que l'utilisation d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie (panneaux solaires, chauffe-eau solaires, toitures végétalisées...).
- pour les annexes qui mesurent moins de 40 m²

Les toitures terrasses sont autorisées :

- uniquement pour les constructions principales à usage d'habitation sous réserve que la hauteur de l'acrotère soit similaire à la hauteur mesurée à l'égout des constructions voisines, sans limite de superficie
- pour les annexes qui mesurent moins de 40 m²

Les petits coyaux sont autorisés à titre accessoire sur la construction principale ainsi que sur les extensions des constructions existantes.

4. Traitement des façades et de la couverture

Pour les constructions à usage agricole :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Les matériaux apparents en façades et couverture devront être mats et de teintes foncées.

Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel.

Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.

Pour les constructions à usage d'habitation de loisirs :

Il n'est pas fixé de matériaux pour les toitures.

Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, cette dernière devra s'intégrer et s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Pour les autres constructions :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

L'unité d'aspect des constructions à usage d'habitation doit être recherchée par un traitement en harmonie des différentes façades entre elles. Ainsi les extensions, annexes, murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

Les couvertures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. On préférera des matériaux non réfléchissants.

Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.

L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Il est souhaitable que les tuiles soit de couleur rouge /orangée ou couleur vieilli.

5. Traitement des clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

A l'alignement des voies, les murs, murets et tout élément minéral doivent être traités en harmonie avec les matériaux des constructions édifiées sur la parcelle.

A l'alignement des voies, les clôtures d'aspect plaque béton sont interdites.

Le traitement des clôtures devra être uniforme et continu, et respecter le paysage de la rue.

La hauteur des clôtures sur rue, sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

EN dehors de celles situées à l'alignement des voies, les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours. A l'angle des voies, sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70m pour la partie opaque.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en « zones inondées constatées » :

- les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE N.5.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligations en matière de réalisation des espaces libre de plantations

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités en espaces verts, dans la mesure où ils ne servent pas à des aires de stationnement ou à l'évolution des véhicules.

Les aires de stationnement seront traitées avec des revêtements perméables.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus devront être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction afin d'assurer une insertion optimale dans l'environnement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Afin de préserver l'infiltration des eaux au sein de la trame urbaine, les aires de stationnement découvertes devront être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation (végétalisées, brut...).

Pour les constructions à usage d'activités :

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites avec les zones urbaines d'habitat doivent comporter des espaces verts plantés, des plantations d'arbres en bosquets de différentes tailles, doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking, ainsi que les dépôts et décharges.

Le pourtour intérieur des parcelles doit être engazonné sur une largeur de 2 mètres au moins et planté d'arbustes à petit développement, à feuilles ou à fleurs (essences régionales) ou de haies bocagères d'arbustes.

La création d'établissements industriels et de dépôts implique que les espaces libres intérieurs aux parcelles soient engazonnés et plantés couvrant au minimum 20% de la surface de la parcelle.

2. Patrimoine paysager

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L151-23° doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...).

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions

Les coffrets de raccordement devront être intégrés soit dans le bâti soit dans les clôtures.

Les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers devront faire l'objet d'un traitement spécifique garantissant leur intégration dans l'environnement de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

Tous dépôts et/ou citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales au feuillage persistant ou marcescent..

ARTICLE N.6.

GESTION DU STATIONNEMENT

Afin de minimiser l'impact de la voiture particulière en ville notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (voiture électrique, vélo) le PLUi met en place les principaux dispositifs suivants :

- l'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions,
- la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes,
- une obligation, sous condition de taille d'opérations, de prévoir les dispositifs de recharge des véhicules électriques,
- des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

1. Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 15 m².

Constructions à usage d'habitation :

Non renseigné

Constructions à usage de commerce et activités de service :

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Il est recommandé une place de stationnement pour 50m² de surface de vente pour les commerces et par 50 m² de surface de plancher pour les services.

Autres constructions :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Nombre d'emplacement minimum :

- pour les bureaux : 1 place minimum par tranche même incomplète de 50 m² de Surface de Plancher
- pour les gîtes, hébergement touristique : 1 place de stationnement par chambre
- pour les restaurants : 1 place pour 10m² de salle

Changement de destination ou d'usage d'une construction :

L'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins.

2. Stationnement des véhicules électriques

Non réglementé

3. Stationnement des véhicules non motorisés

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N.7.

DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

ARTICLE N.8.

DESSERTES PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, d'activités, et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions des Schémas Directeurs des eaux usées des différentes communes.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif :

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout terrain doit disposer de son propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lissiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sont autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
 - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence :

- au fossé,
- au caniveau,
- dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est plafonné à 2 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Le pétitionnaire est tout de même invité à consulter les dispositions du PPRi qui, le cas échéant, peut être plus contraignant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4. Autres réseaux

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un **réseau électrique suffisant**.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

LEXIQUE ET ANNEXES

TITRE 7

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Lexique

Chapitre 1

- Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

- Accès

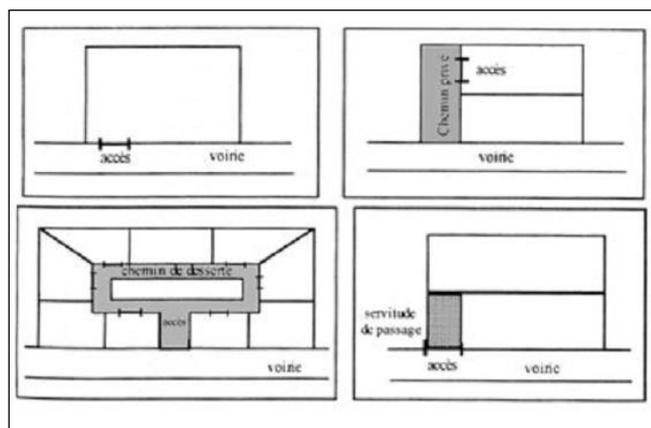
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

- Alignement :

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe :

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolée et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.



- Baie :

Ouverture dans un mur, destinée à laisser un passage, à éclairer, ou pour aérer.

- Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces, bois, tuiles, ardoises ou métal

- Chablis

Un chablis est un arbre déraciné sous l'action de différents agents naturels (vent, foudre, neige, chute d'un autre arbre) ou pour des raisons qui lui sont propres (vieillesse, pourriture, mauvais enracinement), sans intervention de l'homme. Le sens plus large est celui d'un ensemble d'arbres renversés, le plus souvent par des vents violents.

- Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

- Châssis à tabatière

Châssis de toiture composant une petite fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute (vasistas) couramment appelé velux.

- Chaussée

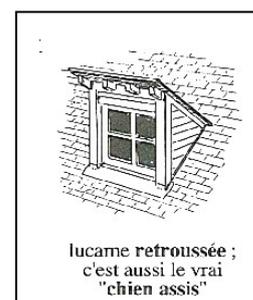
Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

- Chien assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture.

- Clôture

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.



Une clôture « perméable » est une clôture qui laisse passer la petite faune : cela correspond à une clôture le long de laquelle on retrouve régulièrement des ouvertures de l'ordre de 20cm * 20cm.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

- Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifée sur un même terrain. Il s'agit plus précisément du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

- Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

Aménagement des combles.

**- Contigu**

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

- Dent creuse

Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue d'une largeur inférieure à 40 mètres.

- Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture.

- Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

- Emprise publique :

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments publics et leurs dépendances ouvertes au public...

- Equipement d'intérêt collectif :

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

- Espace boisé classé

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement identifiés et classés comme à conserver, à protéger ou à créer. Il interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

- Extension :

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

Extensions

**- Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés constitue la ligne de pente des eaux pluviales.

- Front à rue :

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

- Limite d'emprise publique et de voie :

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

- Limite latérale :

Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

- Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

- Lucarnes :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

- Marge de recul

C'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

- Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

- Place de jour :

Aire de stationnement non clôturée donnant sur la voie publique, réalisée la plupart du temps sur l'allée conduisant au garage.

- Prospect

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

- Surface de plancher

La notion unique de « surface de plancher » se substitue dans le droit de l'urbanisme, à celles de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON) depuis l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011. La « surface de plancher » est définie comme la somme des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Calculée à partir du nu intérieur, elle ne prend pas en compte les murs extérieurs afin de ne pas compromettre les efforts d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Entrant en vigueur à compter du 1er mars 2012, cette réforme exige l'édiction d'un décret, notamment pour préciser les surfaces pouvant être déduites.

- Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

- Voie :

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;

- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

- Voie privée :

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le

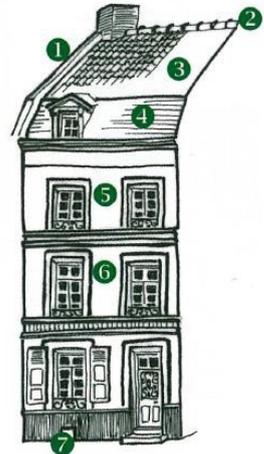


ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Caractéristiques architecturales du bâti traditionnel issues du *Guide de l'Habitat des Trois-Pays*

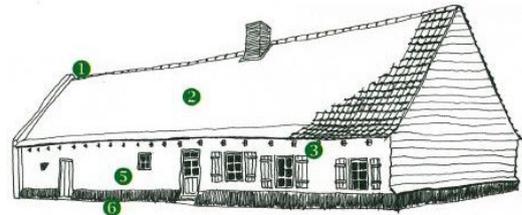
Caractéristiques des maisons de bourg :

- une volumétrie dans la continuité des constructions limitrophes,
- une maison en « hauteur » : plusieurs étages
- toiture à deux pans avec ou sans brises (pente à +/-80°)
- panne faîtière parallèle à la rue
- éclairage des baies progressives
- éclairage du volume sous combles par lucarnes
- maçonnerie de briques apparente ou enduite (teinte selon guide des couleurs)



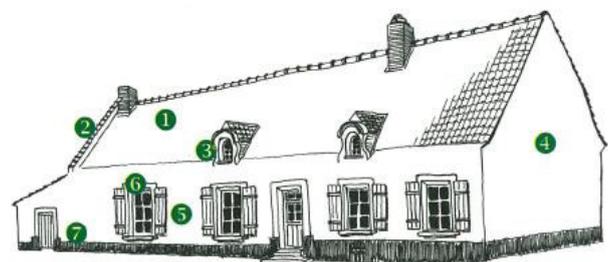
Caractéristiques des constructions en pan de bois et torchis :

- Forme allongée, basse : la façade doit être « écrasée » sous de grands versants de toiture / absence de lucarnes
- Toiture à 2 versants identiques : pente de toiture principale de 50° adoucie par un large coyau
- Fenêtre plus haute que large
- Tuiles de Pays rouge orangé / aspect vieilli
- Traitement des façades distinctes :
 - Façade principale enduite selon guide des couleurs
 - Maçonnerie de brique peinte (teinte selon guide des couleurs)
 - Maçonnerie de craie avec badigeon ou en appareillage rouge-barre
 - Marquage du soubassement (teinte différente de la façade)
 - Bardage ou maçonnerie sur les pignons



Caractéristiques des constructions en grès et calcaire dur du Boulonnais

- Forme allongée, basse
- Toiture à 2 versants identiques : pente de toiture comprise entre 45 et 50°
- Eclairage du volume sous combles : châssis de toit à l'arrière de la façade principale, lucarne enduite sur façade : Chacun de ces éléments devra être axé sur les fenêtres du rez-de-chaussée
- Ouvertures en façade : baies de tailles identiques d'une largeur maximale de 1 mètre
- Pignon aveugle ou percé de petites fenêtres
- Tuiles de Pays rouge orangé / aspect vieilli
- Traitement des façades distinctes :
 - Maçonnerie de moellons / traitement des encadrements
 - Marquage du soubassement (teinte différente de la façade)



Guide des couleurs / construction à usage d'habitation

CONSTRUCTIONS EN GRÈS ET CALCAIRE DUR

BOISERIES :
Volets, portes et fenêtres.

MURS

ENCADREMENT

SOUBASSEMENTS

GRÈS

CALCAIRE

CONSTRUCTIONS EN BRIQUE

BOISERIES :
Contrevents, portes et fenêtres.

MURS

SOUBASSEMENTS

MAISONS DE BOURG

BOISERIES
portées d'entrée menuiseries

MURS

ELEMENTS SAILLANTS

FERRONNERIES

SOUBASSEMENTS

CONSTRUCTIONS EN PAN DE TERRE ET TORCHIS

MURS CHAULÉS **BOISERIES :** Volets, portes et fenêtres.

SOUBASSEMENTS

Liste des essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale

ARBRES

Aulne glutineux	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Bouleau pubescent	(<i>Betula pubescens</i>)
Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula</i>)
Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)
Châtaignier	(<i>Castanea sativa</i>)
Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)
Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)
Erable champêtre	(<i>Acer campestre</i>)
Erable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Frêne commun	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Hêtre	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
Noyer commun	(<i>Juglans regia</i>)
Peuplier grisard*	(<i>Populus canescens</i>)
Poirier sauvage	(<i>Pyrus pyraeaster</i>)
Pommier sauvage	(<i>Malus sylvestris</i>)
Saule blanc	(<i>Salix alba</i>)
Saule osier	(<i>Salix alba vittelina</i>)
Saule des vanniers	(<i>Salix viminalis</i>)
Sorbier alouchier	(<i>Sorbus aria</i>)
Sorbier des oiseleurs	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)
Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
Tremble*	(<i>Populus tremula</i>)

ARBUSTES

Ajonc d'Europe*	(<i>Ulex europaeus</i>)
Aubépines **	(<i>Crataegus monogyna</i> et <i>C.laevigata</i>)
Argousier*	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Bourdaine	(<i>Frangula alnus</i>)
Cornouiller sanguin °	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Eglantier	(<i>Rosa canina</i>)
Fusain d'Europe	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Genêt à balais*	(<i>Cytisus scoparius</i>)
Groseillier noir	(<i>Ribes nigrum</i>)
Groseillier rouge	(<i>Ribes rubrum</i>)
Groseillier à maquereau	(<i>Ribes uva-crispa</i>)
Houx	(<i>Ilex aquifolium</i>)
Lyciet *°	(<i>Lycium barbarum</i>)
Néflier	(<i>Mespilus germanica</i>)
Nerprun purgatif	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Noisetier	(<i>Corylus avellana</i>)
Prunellier*°	(<i>Prunus spinosa</i>)
Prunier à grappes	(<i>Prunus padus</i>)
Saule cendré*	(<i>Salix cinerea</i>)
Saule marsault*	(<i>Salix caprea</i>)
Saule roux*	(<i>Salix atrocinerea</i>)
Saule à trois étamines*	(<i>Salix triandra</i>)
Sureau noir*	(<i>Sambucus nigra</i>)
Troène commun*	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Viorne mancienne	(<i>Viburnum lantana</i>)
Viorne obier	(<i>Viburnum opulus</i>)

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL ET PLANTES GRIMPANTES(°)

Buis	(<i>Buxus sempervirens</i>)
Chèvrefeuille des bois°	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Clématite des haies°	(<i>Clematis vitalba</i>)
Cytise	(<i>Laburnum anagyroides</i>)
Groseillier sanguin	(<i>Ribes sanguineum</i>)
Hortensia grimpant°	(<i>Hydrangea petiolaris</i>)
Houblon°	(<i>Humulus lupulus</i>)
If	(<i>Taxus baccata</i>)
Lierre commun°	(<i>Hedera helix</i>)
Seringat	(<i>Philadelphus coronarius</i>)
Vigne vierge°	(<i>Parthenocissus sp.</i>)

ARBRES FRUITIERS

Pommiers	
Poiriers	de variétés régionales
Cerisiers	
Pruniers	

PLANTES COUVRE-SOLS

Alchemille	(<i>Alchemilla mollis</i>)
Bruyère d'hiver	(<i>Erica darleyensis</i>)
Bugle rampant	(<i>Ajuga reptans</i>)
Géranium vivace	(<i>Geranium macrorrhizum</i> , <i>G. sanguineum</i> , <i>G. X oxonianum</i>)
Petite pervenche	(<i>Vinca minor</i>)
Lamier	(<i>Lamium maculatum</i>)
Lierre commun	(<i>Hedera helix</i>)
Nepeta	(<i>Nepeta mussinii</i>)

* Arbres et arbustes pour bord de mer

** Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantés

° Arbustes qui drageonnent facilement

Remarque :

Les arbres et arbustes ci-dessus apparaissent de manière spontanée dans le Parc naturel régional. A l'exclusion du Noyer, Peuplier grisard, Poirier, Pommier et Sureau noir, les arbres et arbustes sont repris dans la liste des espèces retenues par le Centre Régional de Phytosociologie agréé de Bailleul.

Chaque arbre ou arbuste est cependant adapté à un type de sol particulier. Pour une bonne réussite de la plantation, il suffira de les planter dans les conditions qui leur conviennent.

Pour de plus amples renseignements, n'hésitez pas à appeler le Parc Naturel Régional au 03.21.87.90.90