



**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LUMBRES**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**INTERCOMMUNAL**  
**REGLEMENT ECRIT**

PLUI Approuvé le 30/09/2019

Modification Simplifiée n°1 & 2 approuvées le 29/09/2022

Révision Allégée n° 2, 3, 4, 6, 7, 8 approuvées le 02/03/2023

Modification de Droit Commun approuvée le 02/03/2023

Révision allégée n°5 approuvée le 07/09/2023

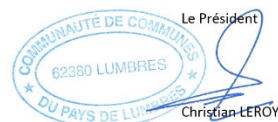
Modification simplifiée n°4 approuvée le 02/10/2025

Modification simplifiée n°3 et 5 approuvées le 26/02/2026



VERDI

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil  
communautaire de la CCPL en date du 07/09/2023



## Table des matières

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>16</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA .....</b>	<b>17</b>
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB .....</b>	<b>33</b>
<b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC .....</b>	<b>48</b>
<b>CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD .....</b>	<b>64</b>
<b>CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE.....</b>	<b>82</b>
<b>CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH.....</b>	<b>92</b>
<b>CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UK .....</b>	<b>102</b>
<b>CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UCO.....</b>	<b>109</b>
<b>CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UPL.....</b>	<b>119</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>130</b>
<b>CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU .....</b>	<b>131</b>
<b>CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUPL.....</b>	<b>143</b>
<b>CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUH .....</b>	<b>153</b>
<b>CHAPITRE 13 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A.....</b>	<b>164</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>183</b>
<b>CHAPITRE 14 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N .....</b>	<b>184</b>
<b>TITRE VI : LEXIQUE ET ANNEXE .....</b>	<b>207</b>
<b>CHAPITRE 1 – LEXIQUE NATIONAL.....</b>	<b>208</b>
<b>CHAPITRE 2 – ANNEXE 1 : PALETTE VEGETALE .....</b>	<b>213</b>
<b>CHAPITRE 2 – ANNEXE 2 : SCHEMA EXPLICATIF RELATIF AUX HAIES.....</b>	<b>216</b>



# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment aux articles L151-8 et suivants ainsi que R151-9 et suivants. Les rubriques ont été rédigées en l'état de droit en vigueur à la date d'élaboration et d'approbation du PLUI.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

## **STRUCTURE DU REGLEMENT**

Le règlement comprend 6 titres :

- TITRE I – Dispositions générales et modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones
- TITRE II – Dispositions applicables aux zones urbaines
- TITRE III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- TITRE IV – Dispositions applicables aux zones agricoles
- TITRE V – Dispositions applicables aux zones naturelles
- TITRE VI – Lexique et annexes

Les titres II à V peuvent disposer de plusieurs chapitres, distinguant les spécificités propres à chacune des zones. Pour chaque zone, le règlement se divise en 3 sections et 8 articles au total, tel qu'il suit :

### Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

- Article 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées
- Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

### Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions
- Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- Article 6 – Stationnement

### Section 3 – Equipements et réseaux

- Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 8 – Desserte par les réseaux

## **RUBRIQUE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) couvre la totalité du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres (36 communes).

## RUBRIQUE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SOUS-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 présent règlement et au règlement graphique.

**Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.**

- **ZONE UA:** zone urbaine mixte de forte densité, correspondant au cœur de ville de Lumbres.
  - un sous-secteur **UAa** reprend l'hyper centre caractérisé par les commerces de proximité localisés sur les rues de contour de la place Jean Jaurès.
- **ZONE UB:** zone urbaine mixte de moyenne densité, correspondant aux premières extensions majoritairement groupées de ville de Lumbres
- **ZONE UC:** zone urbaine mixte de moyenne densité, correspondant principalement aux centres bourgs communaux.
- **ZONE UD:** zone urbaine mixte de moyenne à faible densité, reprenant notamment l'urbanisation essentiellement pavillonnaire des communes (habitat pavillonnaire, lotissements, ...) le long des voies ou au pourtour du cœur de bourg.  
La zone UD est composée d'un sous zonage **UDc** où sont localisées des activités touristiques de type camping.  
La zone UD comprend un sous-secteurs « **UDa** » permettant le développement des activités artisanales existantes.

**Dans les zones urbaines détaillées ci avant, des sous secteurs « co » reprennent les secteurs de continuités écologiques retranscrits de l'OAP Trame Verte et Bleue : UAco – UBco – UCco –UDco.**

- **ZONE UE:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant les secteurs matérialisés par une occupation des sols à vocation principale d'activités artisanales et économiques locales.
- **ZONE UH:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant les secteurs de Grand Equipement d'intérêt intercommunal.
- **ZONE UK:** zone urbaine monofonctionnelle liées à des activités industrielles lourdes (dont cimenterie), sur les communes de Lumbres et d'Elnes.
- **ZONE UCO:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant le secteur à vocation principale d'activités commerciales de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres.
- **ZONE UPL:** zone urbaine monofonctionnelle reprenant le secteur à vocation économique et non commerciale correspondant à la Porte du Littoral, de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres.

**Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.**

- **ZONE 1AU**: zone d'urbanisation future mixte à vocation principale d'habitat.

- **ZONE 1AUPL**: zone d'urbanisation future correspondant à une phase d'extension de la zone UPL, Porte du Littoral, à vocation économique et non commerciale.

- **ZONE 1AUH**: zone d'urbanisation future à vocation d'équipement

**Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.**

- **ZONE A**: zone destinée à l'activité agricole, reprenant les ensembles cultivés ou dédiés à l'élevage présentant un intérêt pour l'activité agricole. Les secteurs agricoles accueillent globalement les établissements d'exploitation agricole mais aussi l'habitat isolé.

Les sous-zonages en zone A :

- **Un sous zonage Ap** : traduisant l'intérêt paysager de l'entrée de ville sud de Wisques, depuis la route de Setques.

- **Un sous zonage Ae** permettant le développement d'activités économiques.

- **Un sous zonage Adi** : correspondant à des terrains de dépôts et de stockage de déchets inertes.

**Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.**

- **ZONE N** : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux et paysages, notamment l'intérêt esthétique, paysager et écologique qu'ils présentent. Ces secteurs naturels reprennent les espaces boisés, bocagers, prairiaux, concernés par des inventaires écologiques ou la réglementation communautaire. Les zones N accueillent quelques constructions disséminées et isolées sur le territoire. Cette zone intègre quatre STECAL et deux sous zonages.

Les STECAL en zone N :

- **Un STECAL Na** : reprenant l'emprise foncière des deux abbayes de Wisques marquant le paysage de la commune.

- **Un STECAL Ng** : identifiant les secteurs bâtis du Golf de Lumbres.

- **Un STECAL Nh** : identifiant les équipements en place dans des secteurs classés en zone naturelle.

- **Un STECAL Ni** : reprenant les secteurs naturels à vocation de loisirs, correspondant aux stades de football, parcs de jeux isolés en zone naturelle.

- **Un STECAL Nt** : reprenant les activités d'hébergement et de restauration touristique existantes ou à créer situées en zone naturelle.

- **Un STECAL Nm** correspondant au site du Moulin de Mombreux à Lumbres.

Les constructions autorisées dans les STECAL sont admises à la date d'approbation du PLUI afin de limiter la possibilité de construire.

Les sous zonages en zone N :

- **Un sous zonage Ns** : identifiant les terrains naturels repérés comme sensibles, en raison des enjeux environnementaux existants sur place. Ils font l'objet d'une protection renforcée au titre de la directive NATURA 2000.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le TITRE IV ; les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

## **REPORT DE DIVERS PERIMETRES**

1) Le règlement du PLUi de la CCPL fait apparaître les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre architectural, culturel, historique, écologique ou paysager, identifiés au règlement graphique conformément aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cette démarche a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui n'étaient pas auparavant soumis à un régime d'autorisation au titre de l'urbanisme à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Conformément au code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

2) Des emplacements réservés répertoriés au règlement graphique concernant des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts, apparaissent au titre de l'article L151-41 du CU.

3) Les bâtiments situés hors de la trame urbaine étant repérés comme pouvant bénéficier d'un changement de destination, au titre de l'article L151-11 du CU, sont localisés au règlement graphique.

4) Sont localisées au règlement graphique les exploitations agricoles, distinguées selon leur statut ICPE ou RSD.

Le territoire de la CCPL appartient au périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois Picardie (SDAGE). En outre, la CCPL se situe dans le périmètre de 3 Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : le SAGE de l'Audomarois, le SAGE de la Lys, le SAGE du Delta de l'Aa.

Différentes zones du territoire comprennent des secteurs affectés par une trame « **zone humide** » qui reprend les zones humides des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux qui s'appliquent sur le territoire ainsi que des secteurs prospectés et caractérisés comme zone humide.

Cette trame « zone humide » a pour objectif de préserver ces sites présentant un intérêt écologique avéré par l'application de dispositions ponctuelles plus protectrices.

5) Le territoire est concerné par 2 Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) :

- le PPRI de la Vallée de l'Aa supérieure (approuvé le 07/12/2009) sur les communes d'Acquin Westbecourt, Affringues, Bayenghen les Seninghem, Bléquin, Elnes, Esquerdes, Nielles les Blequin, Ouve Wirquin, Remilly Wirquin, Setques, Wavrans sur l'Aa.
- le PPRI de la Vallée de la Hem (approuvé le 07/12/2009) sur les communes d'Audrehem, Bonninghes les Ardres, Clerques, Rebergues.

Ces documents valent servitude d'utilité publique.

Le règlement graphique fait apparaître les différentes zones d'aléa des Plans de Prévention des Risques Inondation en présence. Il y a lieu de se reporter au règlement respectif de chacun d'eux, prévalant sur les dispositions du présent règlement du PLUi.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifié au règlement graphique, et selon l'aléa, les dispositions respectives du PPRI concerné seront obligatoirement respectées.

6) Le territoire comprend un secteur spécifique affecté par une **trame « carrière »** qui reprend le secteur d'extraction, conformément aux arrêtés d'exploitation, des activités lourdes de type cimenterie (identifiées en UK) sur les communes de Lumbres, d'Elnes, d'Affringues et de Wismes. Cette trame carrière a pour intérêt de valoriser les richesses du sol et sous-sol au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme.

### **RUBRIQUE 3 - 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 encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

#### **I - Se superposent entre autre, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.**

- 1) Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public
- 2) Les articles L102-13 - L153-11 - L 424-1 – L313-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.
- 3) Les dispositions des articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme qui imposent une distance minimale d'éloignement aux abords des voies classées à grande circulation, hors des zones urbaines, à défaut d'une dérogation spécifique et sauf certaines constructions et installations visées.

#### **II - Prévalent sur les dispositions du PLU**

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- 1) Les dispositions d'ordre public du document d'urbanisme, notamment celles relatives à l'implantation des constructions le long des routes à grande circulation.
- 2) Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Artois-Picardie 2016-2021 (suite à la Directive Inondation).
- 3) Les Programmes d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) suivants : le PAPI de l'Audomarois, le PAPI de la Lys, le PAPI du Delta de l'Aa.
- 4) Les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) suivants : le PPRI de la Vallée de l'Aa supérieure (approuvé le 07/12/2009), le PPRI de la Vallée de la Hem (approuvé le 07/12/2009). Le PPRI des Pieds de Coteaux des Wateringues a été prescrit le 01/09/2014, il est en cours d'élaboration. Il sera opposable lorsqu'il sera approuvé.
- 5) 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.
- 6) Les prescriptions plus restrictives susceptibles d'être imposées au titre de réglementations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- 7) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

### **III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU**

Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes.

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

Les définitions contenues dans le lexique du présent règlement reprises en annexes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

#### **RUBRIQUE 4 – DOCUMENTS ANNEXES AU PLU**

Les autorisations d'urbanisme doivent se conformer aux dispositions des documents qui figurent en annexes au PLUi, notamment :

- Les PPRI de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem approuvés en décembre 2009.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le zonage d'assainissement.
- 
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

#### **RUBRIQUE 5 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)**

En raison de leurs caractéristiques particulières, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans chacune des zones du PLU. En zones Agricoles (A) et Naturelles (N), elles sont autorisées 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.

Elles disposent de règles assouplies, notamment en ce qui concerne leur implantation par rapport aux voies, aux limites, aux autres constructions, leur aspect extérieur, leur hauteur, etc.

De plus, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans chacune des zones du PLU. Les règles applicables à chacune des zones ne s'y appliquent pas afin de préserver la qualité et la sécurité du transport d'énergie électrique.

#### **RUBRIQUE 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, sauf si le règlement du PLUi en dispose autrement.

## RUBRIQUE 7 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le nouveau règlement écrit du Plan Local de l'Urbanisme est issu de la recodification du Code de l'Urbanisme, par le décret du 28 décembre 2015. Ce décret a modifié les différentes destinations et sous-destinations préexistantes, afin de clarifier et simplifier la lecture et la compréhension du règlement. Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies dans le tableau suivant.

Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations. Les locaux accessoires sont réputés avoir les mêmes destinations et sous-destinations que le local principal.

Un arrêté en date du 10 novembre 2016 a défini le contenu des destinations et sous-destinations issues de la recodification du Code de l'Urbanisme.

DESTINATIONS (R151-27 du CU)	SOUS-DESTINATIONS (R151-28 du CU)	ARRETE DU 10/11/2016
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Du matériel</li> <li>• Des animaux</li> <li>• Des récoltes</li> </ul>
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bois</li> <li>• De véhicules</li> <li>• De machines permettant l'exploitation forestière</li> </ul>
<b>Habitation</b>	Logement	Constructions destinées au : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement principal</li> <li>• Logement secondaire</li> <li>• Logement occasionnel des ménages</li> </ul> <p>Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.</p>
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons de retraites</li> <li>• Résidences universitaires</li> <li>• Foyers de travailleurs</li> <li>• Résidences autonomie</li> </ul>
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détails	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services</li> </ul>
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de bien pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Autres hébergements touristiques	<p>Recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Elle s'applique aux meublés de tourisme dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes donc loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières</p>
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
	Hôtels	Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	<p>Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De l'Etat</li> <li>• De collectivités territoriales</li> <li>• De leurs groupements</li> <li>• Des autres personnes morales investies d'une mission de service public</li> </ul>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	<p>Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nécessaires au fonctionnement des services publics</li> <li>• Conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Concourant à la production d'énergie</li> </ul>
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<p>Equipements d'intérêts collectifs destinés à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'enseignement</li> <li>La petite enfance</li> <li>Hospitaliers</li> <li>Accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires</li> </ul>
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	<p>Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les stades</li> <li>Les gymnases</li> <li>Les piscines ouvertes au public</li> </ul>
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
	Autres équipements recevant du public	<p>Equipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les lieux de culte</li> <li>Les salles polyvalentes</li> <li>Les aires d'accueil des gens du voyage</li> </ul>
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b>	Industrie	<p>Constructions destinées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'activité extractive et manufacturière du secteur primaire</li> <li>L'activité industrielle du secteur secondaire</li> <li>Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie</li> </ul> <p>La sous destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Construction destinée « à la préparation de repas commandés par voie télématique »

Ces destinations et sous-destinations sont communes à l'ensemble des zones. Afin de faciliter la lecture et la compréhension, les **destinations** seront écrites en **gras**, les sous-destinations seront soulignées afin de référer directement à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant le contenu des destinations et sous-destinations. Celles-ci sont prévues aux articles R151-27 à R151-29 du code de l'urbanisme.

## RUBRIQUE 9 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres est concerné par diverses thématiques risques qui affectent la constructibilité de certains secteurs et imposent des préconisations en la matière. Le PLUi entretient un rapport de conformité avec les documents de gestion des risques qui lui sont supérieurs.

En outre, en vertu des principes de prévention et précaution figurés à la Charte de l'environnement (articles 3 et 5), il est impératif que les risques connus, avérés ou potentiels, soient pris en compte dans l'aménagement du territoire, et ce de manière proportionnée par rapport à l'intensité de l'aléa et l'état des connaissances vis-à-vis de celui-ci.

Le territoire de la CCPL a connu à plusieurs reprises des catastrophes naturelles. 3 arrêtés de catastrophes naturelles liées aux mouvements de terrain ont été enregistrés entre 1989 et 2012. S'agissant du risque inondation, il s'agit de 132 arrêtés de catastrophes naturelles relatifs aux inondations de tout type entre 1983 et 2012.

Le territoire est concerné par plusieurs risques :

- Les risques naturels :
  - Le risque inondation (2 PPRI) par ruissellement pluvial, par débordement de cours d'eau, par remontée de nappe phréatique (faible à très élevé et nappe sub-affleurante)
  - Le risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles (faible à fort)
  - Le risque lié à la présence de cavités souterraines
  - Le risque sismique de niveau 1, aléa faible
  - Le risque lié à l'aléa minier, zone du Boulonnais (commune d'Audrehem concernée)
- Les risques technologiques :
  - Le risque lié aux installations industrielles classés SEVESO seuil haut
  - Le risque lié aux installations industrielles classées pour la protection de l'Environnement
  - Le risque lié aux engins de guerre
  - Le risque lié au transport de matières dangereuses

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA**

### L'identité de la zone et sa vocation

La zone UA est une zone urbaine mixte de forte densité, correspondant au cœur de ville de Lumbres. La zone UA se caractérise par la spécificité du bâti, la morphologie, l'implantation. Il s'agit d'une zone urbaine dont la fonction est mixte. Les constructions existantes sont principalement à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services. Le tissu urbain de cette zone permet d'admettre immédiatement des constructions.

### Les enjeux en zone UA

La zone constitue le cœur de la ville de Lumbres, l'intérêt étant de préserver la mixité fonctionnelle de ce secteur, ainsi que ses caractéristiques architecturales. Ainsi les constructions nouvelles devront respecter l'harmonie du cadre préexistant en termes de matériaux, couleurs, volumes, gabarits.

Un sous secteur UAa reprend l'hyper centre, caractérisé par les commerces de proximité localisés sur les rues de contour de la place Jean Jaurès.

Un sous secteur UAco reprend les secteurs de continuités écologiques issus des études du Parc Naturel Régional des Caps et marais d'Opale et retranscrits au sein des OAP TVB du présent PLUI. Dans ces zones urbaines, des dispositions spécifiques sont éditées concernant le traitement environnemental des espaces non bâtis et des abords des constructions (article 5).

### Risques concernant la zone UA

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles), il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les secteurs soumis à risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 sont tramés au le plan de zonage.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC) sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique.



## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article UA1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

**- Exploitations agricoles et forestières :**

- Exploitations agricoles : la création de nouveaux sièges et de nouveaux bâtiments agricoles (élevage et stockage) en lien avec une exploitation existante dans la zone.
- Exploitations forestières.

**- Commerce et activités de services :**

- Commerce de gros.
- Hébergement hôtelier et touristique : les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, ... - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.

**- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :**

- Industrie.
- Entrepôt.

Par exception sont autorisés :

- L'extension, la rénovation et la transformation des installations et bâtiments des exploitations agricoles existants dans la zone dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances. Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- La création, l'extension, la transformation et le changement des procédés de fabrication, d'établissements classés ou non, à destination **Commerces et activités de service** (hors commerce de gros et hébergements touristiques précités. Les meublés de tourisme sont autorisés) dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur et aux prescriptions techniques qui leur sont imposées. Ceux-ci doivent être compatibles avec le caractère principal d'habitat et de services de la zone en termes de tranquillité, sécurité, salubrité (il ne doit pas résulter une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage). Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation tramés sur le plan de zonage, sont autorisés les seules occupations et utilisations des sols compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure, et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Dans les « Zone Inondée Constatée » :

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

### **Article UA2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

En sous secteur UAa, le changement de destination des **Commerces et activités de services**, en rez-de-chaussée est interdit.



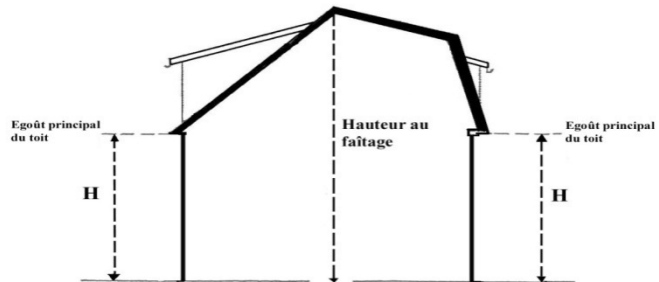
## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En complément des dispositions de cette présente section, il est conseillé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

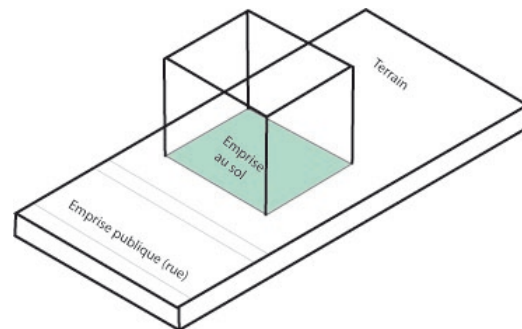
### Article UA3 – Volumétrie et implantation des constructions

La volumétrie se définit par la hauteur et l'emprise au sol des constructions.

LA HAUTEUR (minimale et maximale) s'exprime par *rapport au TERRAIN NATUREL*.



L'EMPRISE AU SOL correspond au volume projeté au sol de la construction.



#### UA3.1 – Emprise au sol et hauteur

Le gabarit des constructions autorisées devra être cohérent avec le bâti environnant, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

##### 1- Emprise au sol

Non réglementée

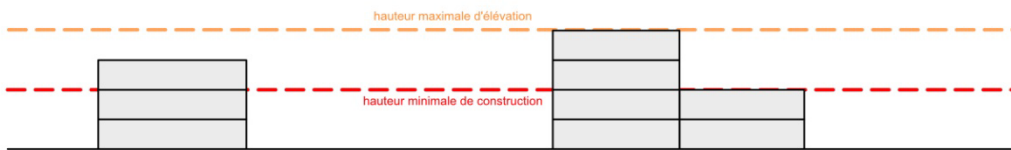
##### 2- Hauteur des constructions

###### Principe :

Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs des constructions. Toutefois :

- **La hauteur absolue des constructions** devra observer un gabarit similaire aux constructions voisines. Ainsi si les constructions voisines présentent des hauteurs variables, la hauteur

maximale des constructions nouvelles devra se situer dans la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.



Les travaux de surélévation ou amélioration portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire par rapport au bâti voisin immédiat.

- **En cas de renouvellement urbain**, la hauteur absolue des constructions devra être comprise entre R+2 (deux niveaux sur rez-de-chaussée) et R+5 (cinq niveaux sur rez-de-chaussée), **sauf en cas de reconstruction après sinistre**, dans ce cas, la reconstruction à l'identique est permise.

### **UA3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété**

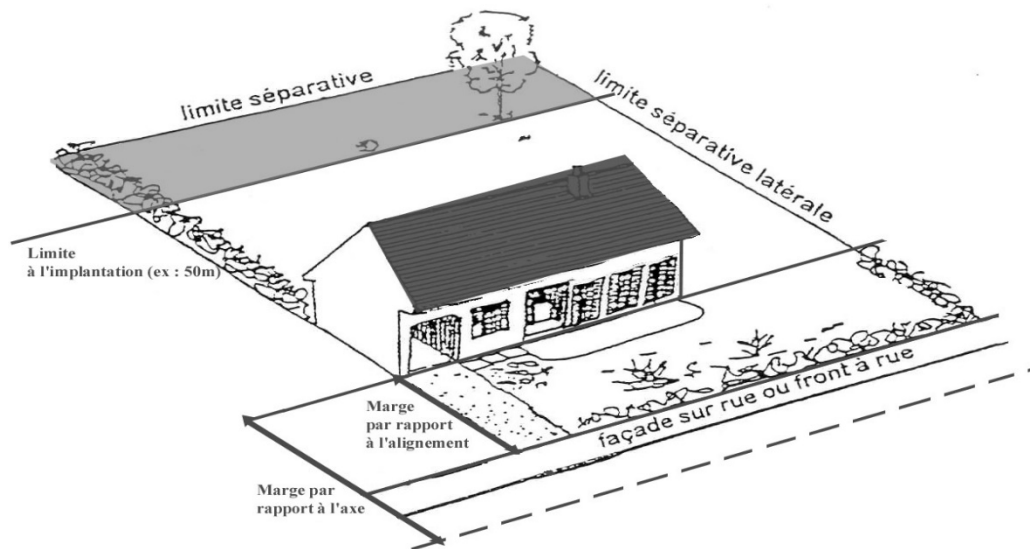
L'implantation des constructions correspond à la localisation des constructions sur la parcelle. Elle se définit par rapport aux limites séparatives de la parcelle et par rapport aux constructions déjà existantes sur la parcelle.

L'implantation des constructions autorisées tiendra compte de l'organisation des secteurs bâtis environnants. Il sera recherché une homogénéité et une cohérence dans l'organisation des constructions, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant et l'harmonie de la séquence urbaine.

#### **1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer**

Précisions :

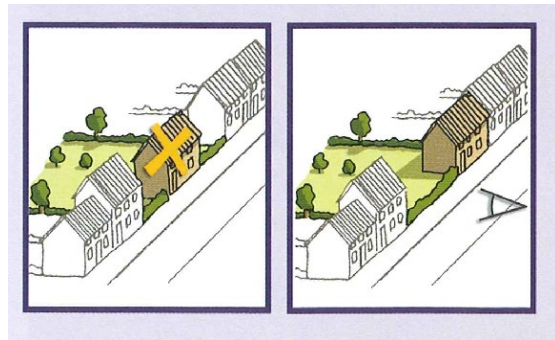
- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.



Le principe est que toute construction nouvelle doit être implantée :

- à l'alignement des voies publiques ou privées de desserte

**La continuité de la séquence urbaine, doit ainsi être obtenue par l'implantation à l'alignement d'une construction, qu'elle soit à usage d'habitation ou qu'il s'agisse d'une annexe.**



- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne peuvent avoir pour effet de réduire la marge de recul de la construction par rapport aux emprises publiques, à moins de se positionner à l'alignement. L'objet est de préserver la continuité et la cohérence du cadre bâti existant.
- Les constructions et installations (exemple : poste ERDF) nécessaires aux **Equipements d'intérêt collectif et services publics** d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, ou de propriété, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite.

## **2- Implantation par rapport aux limites séparatives**

### Principe :

Toute construction doit s'implanter sur au moins l'une des deux limites séparatives. Dans le cas d'une implantation sur l'une des deux limites séparatives, la construction devra intégrer un retrait minimal de 3m à compter de la deuxième limite séparative.

- Pour les annexes implantées à l'alignement du domaine public ou de la voie privée de desserte, visant à recréer une continuité urbaine, ces dernières peuvent être positionnées sur les deux limites séparatives ou sur l'une ou l'autre des limites séparatives avec dans ce dernier cas, un retrait minimal de 3m imposé à compter de l'autre.

- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

### **3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Dans le cas de densification de fond de parcelle, les constructions nouvelles devront respecter une distance d'éloignement suffisante, afin de minimiser l'ombre portée sur les constructions à usage d'habitation existantes.

## **Article UA4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Principe général :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

### **UA4.1 – Constructions repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans le respect des **fiches de prescriptions annexées au présent règlement**.

### **UA4.2 – Constructions postérieures à 1950**

#### **1- Les façades**

##### A- L'ASPECT

La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

Le ravalement des façades s'attachera à restituer les matériaux d'origine, sauf en cas de projet d'isolation par l'extérieur.

Des couleurs vives sont tolérées sur les huisseries et les volets (cf cahier de recommandations).

#### Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)

- l'habillage d'un sous-bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est proscrit.
- les couleurs vives
- les pastiches d'architecture étrangère à la région

#### B- LA COMPOSITION

Pour les constructions insérées dans une séquence urbaine (mitoyens, de typologies identiques), doit être respecté :

- la continuité des soubassements, corniches, chéneaux, balcons, garde corps ...
- les répétitions des ouvertures, des modénatures...
- les effets de symétrie.
- la couleur des façades doit être coordonnée.

#### C- LA COMPOSITION DES FACADES COMMERCIALES

Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité joint en annexe des documents du présent PLUI.

#### D- LES VOLETS ROULANTS

Les volets roulants doivent être :

- soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
- soit dissimulés à l'extérieur derrière un bandeau ou lambrequin, intégré dans la composition de la menuiserie.

### **2- Les toitures**

#### A- LA PENTE

Non réglementée

#### B- LA COUVERTURE

Les teintes des matériaux de couverture seront soit grise s'apparentant à l'ardoise, soit rouge orangé s'apparentant aux tuiles traditionnelles.

Il est toutefois possible de rénover la construction ou de réaliser une extension dans les mêmes matériaux que la construction principale d'origine.

#### Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

### **3- Les annexes et extensions**

Dans le cas de réalisation de vérandas, verrières, ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé.

### **UA4.3 – Constructions anciennes édifiées avant 1950 : en sus des dispositions précédentes s'ajoutent les dispositions ci-après :**

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions datant d'avant 1950, doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments). La modification des ouvertures ne sera autorisée qu'en cas de changement de destination de la construction.
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, il est notamment déconseillé de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis concernés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

### **Article UA5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Principe :

Dans le cas de plantations, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement). Il convient de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

#### **1- Traitement paysager des limites de zone**

Non réglementé.

#### **2- Traitement paysager des parkings**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, à partir de 4 places de stationnement, ces dernières devront être réalisées en matériaux perméables.

#### **3- Coefficient d'imperméabilisation**

Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 30% de l'unité foncière.

Dans les secteurs UAco, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 30% de l'unité foncière.

#### **4- Clôtures et portails**

**En secteur UAco, les clôtures (à l'alignement des voies, dans les marges de recul, sur cour et jardin) devront être perméables, composées de dispositifs à claire voie ou en présence de mur bahut, percées d'orifice, permettant le passage de la petite faune.**

A- Pour les Habitations individuelles

A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire :

Il est possible d'implanter ou non des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires.

En cas d'implantation, celles ci seront constituées :

- Soit par un mur bahut en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'une haie dont la palette végétale devra être tirée du cahier de recommandations.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,60m dont 0,60m maximum pour la partie pleine.

Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%. Les portails pleins sont autorisés, ils devront s'intégrer à la clôture.

À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1,60m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif à claire-voie permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

*Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :*

- les clôtures de type claustras, canisses, bâches, plaque beton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés*
- les clôtures pleines sauf s'il s'agit d'une restauration ou d'un prolongement de mur d'enceinte existant.*
- les haies monospécifiques de résineux*

Sur cour et jardin

Pour les limites latérales, sur cour et jardin, les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2m dont 0,60m pour la partie pleine.

Des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées sur les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière

du corps du bâtiment principal. Ces clôtures pleines sont admises sous réserve qu'elles soient réalisées soit en matériaux identiques à ceux de la construction principale par exemple en maçonnerie de briques, de pierres, enduit...soit en bois.

*Sont interdits sur cour et jardin :*

- les clôtures de type, bâches, plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés*
- les clôtures pleines sauf s'il s'agit d'une restauration ou d'un prolongement de mur d'enceinte existant.*
- les haies monospécifiques de résineux*

B- Pour les autres destinations autorisées

### En alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire

Il est possible d'implanter ou non des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires.

En cas d'implantation, celles ci seront constituées :

- Soit par un mur bahut ou muret en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'une haie dont la palette végétale devra être tirée des prescriptions du cahier de recommandations.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 2m dont 0,60m maximum pour la partie pleine.

Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%. Les portails pleins sont autorisés, ils devront s'intégrer à la clôture.

*Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :*

- les clôtures de type *claustras, canisses, bâches plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés*
- les clôtures pleines sauf s'il s'agit d'une restauration ou d'un prolongement de mur d'enceinte existant.
- les haies monospécifiques de résineux

### Sur cour et jardin

Les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale ne pourra dépasser 2m.

*Sont interdits sur cour et jardin :*

- les clôtures de type, *bâches, plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés*
- les clôtures pleines sauf s'il s'agit d'une restauration ou d'un prolongement de mur d'enceinte existant et à condition qu'elles soient réalisées en maçonnerie de briques et/ou de pierres.
- les haies monospécifiques de résineux

## **5 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

La surface des terrains non bâtis doit être aménagée, engazonnée, plantée ou traitée en espaces verts.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres, mares) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère (linéaire, surface et essences équivalents). Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle 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'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essence locales rétablissant le maillage bocager.
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

## Article UA6 – Stationnement

### Dispositions générales

#### A- Nouvelles constructions et changement de destination

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité de réaliser les dites places de stationnement ou en cas de changement de destination, les besoins requis en terme de stationnement doivent être obligatoirement remplis, soit directement par l'aménagement sur le terrain d'assiette de la construction de places de stationnement répondant aux besoins de l'activité en place, soit par une mutualisation des places de stationnement nécessaires dans un rayon de 100m de ladite construction.

#### B- Constructions existantes

Tout travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi doit prévoir les besoins supplémentaires en stationnement. Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ou dans le cas où les travaux d'extension ne prévoient pas la création de nouveaux besoins.

#### C- Revêtement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, à partir de 4 places de stationnement, ces dernières devront être réalisées en matériaux perméables.

#### D- Bornes de rechargement des véhicules électriques

Conformément à l'article L 151-30 du code de l'Urbanisme, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques rechargeables est autorisée.

### Dispositions particulières

#### 1- Les constructions à destination Habitation

- Sous-destination Logement

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement individuel, couverte ou non.

Dans le cadre d'habitat collectif ou division d'une construction en plusieurs logements, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 5 logements, à l'usage des visiteurs

- Sous-destination Hébergement

Dans le cadre des hébergements (médicalisé, de retraite ...) il est exigé 1 place de stationnement pour 5 logements.

#### 2- Les constructions à destination Commerce et activités de services autorisées (sauf restauration)

Non réglementé.

### **3- Les constructions à sous destination Restauration**

Non réglementé.

### **4- Les constructions à destination Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés**

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

### **5- Les constructions à destination Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire autorisées**

Non réglementé.

### **6- Obligation en termes de stationnement pour les vélos**

Conformément aux articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements.

### **7- Disposition Personnes à Mobilité Réduite**

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes, hors habitat individuel. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article UA7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **A47.1 – Accès**

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **UA7.2 – Voirie**

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### **Article UA8 – Desserte par les réseaux**

#### **UA8.1 – Eau potable**

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

#### **UA8.2 – Assainissement**

##### Eaux pluviales

Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel

3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

### **UA8.3 – Distribution électrique et de téléphonie**

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB**

### L'identité de la zone et sa vocation

La zone UB est une zone urbaine mixte de moyenne densité, correspondant aux premières extensions majoritairement groupées de ville de Lumbres. La zone UB se caractérise par la spécificité du bâti, la morphologie, l'implantation. Il s'agit d'une zone urbaine dont la fonction est mixte. Les constructions existantes sont principalement à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services. Le tissu urbain de cette zone permet d'admettre immédiatement des constructions.

### Les enjeux en zone UB

Les constructions nouvelles devront respecter l'harmonie du cadre préexistant en termes de matériaux, couleurs, volumes, gabarits.

La volonté est aussi de préserver une mixité fonctionnelle libre dans ce secteur.

Un sous secteur UBco reprend les secteurs de continuités écologiques issus des études du Parc Naturel Régional des Caps et marais d'Opale et retranscrits au sein des OAP TVB du présent PLUI. Dans ces zones urbaines des dispositions spécifiques sont édictées concernant le traitement environnemental des espaces non bâtis et des abords des constructions (article 5).

### Risques concernant la zone UB

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles), il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article UB1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

**- Exploitations agricoles et forestières :**

- Exploitations agricoles : la création de nouveaux sièges et de nouveaux bâtiments agricoles (élevage et stockage) en lien avec une exploitation existante dans la zone.
- Exploitations forestières.

**- Commerce et activités de services :**

- Commerce de gros.
- Hébergement hôtelier et touristique : les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, ... - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.

**- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :**

- Industrie.
- Entrepôt.

Par exception sont autorisés :

- L'extension, la rénovation et la transformation des installations et bâtiments des Exploitations agricoles existants dans la zone dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances. Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- La création, l'extension, la transformation et le changement des procédés de fabrication, d'établissements classés ou non, à destination **Commerces et activités de service** (hors commerce de gros et hébergements touristiques précités. Les meublés de tourisme sont autorisés) dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur et aux prescriptions techniques qui leurs sont imposées. Ceux-ci doivent être compatibles avec le caractère principal d'habitat et de services de la zone en termes de tranquillité, sécurité, salubrité (il ne doit pas résulter une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage). Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

### **Article UB2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

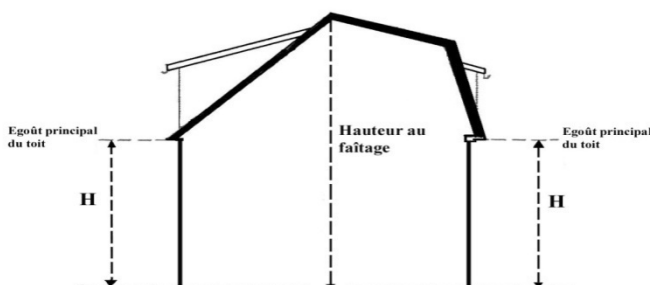
## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

En complément des dispositions de cette présente section, il est conseillé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

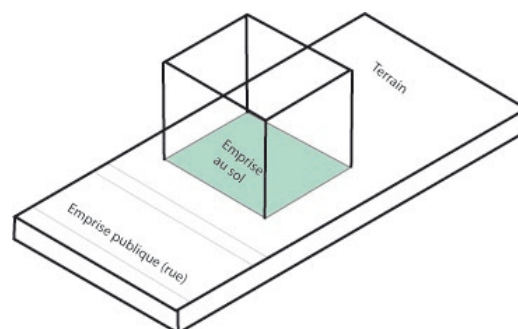
### **Article UB3 – Volumétrie et implantation des constructions**

La volumétrie se définit par la hauteur et l'emprise au sol des constructions.

LA HAUTEUR (minimale et maximale)  
s'exprime par rapport au *TERRAIN NATUREL*.



L'EMPRISE AU SOL correspond au volume projeté au sol de la construction.



### UB3.1 – Emprise au sol et hauteur

Le gabarit des constructions autorisées devra être cohérent avec le bâti environnant, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

#### 1- Emprise au sol

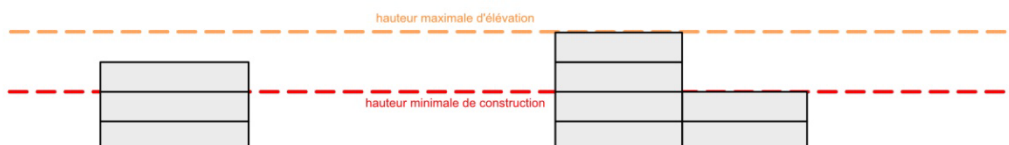
Non règlementée.

#### 2- Hauteur des constructions

##### Principe :

Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs des constructions. Toutefois :

- **La hauteur absolue des constructions** devra observer un gabarit similaire aux constructions voisines. Ainsi si les constructions voisines présentent des hauteurs variables, la hauteur maximale des constructions nouvelles devra se situer dans la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.



Les travaux de surélévation ou amélioration portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire par rapport au bâti voisin immédiat.

## UB3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

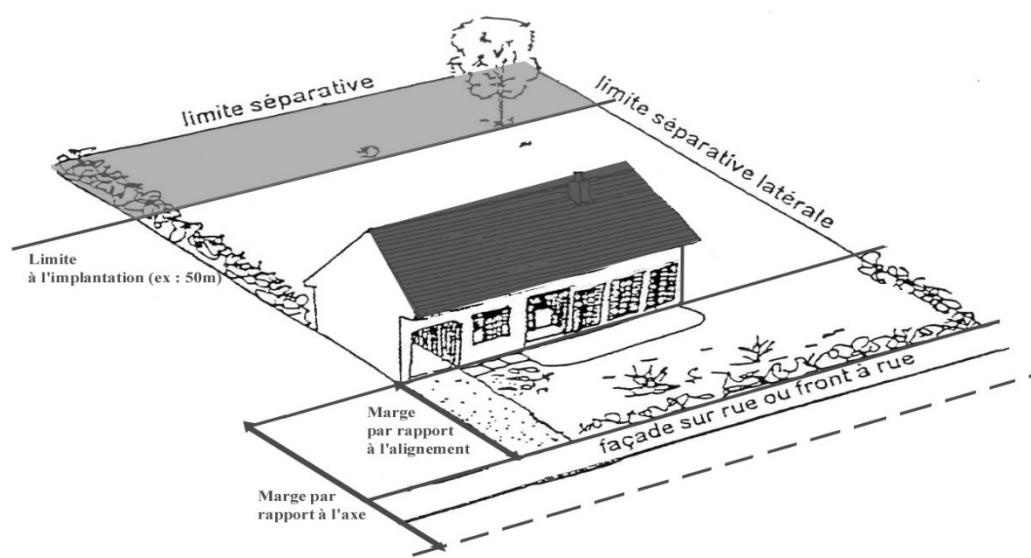
L'implantation des constructions correspond à la localisation des constructions sur la parcelle. Elle se définit par rapport aux limites séparatives de la parcelle et par rapport aux constructions déjà existantes sur la parcelle.

L'implantation des constructions autorisées tiendra compte de l'organisation des secteurs bâtis environnants. Il sera recherché une homogénéité et une cohérence dans l'organisation des constructions, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant et l'harmonie de la séquence urbaine.

### 1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

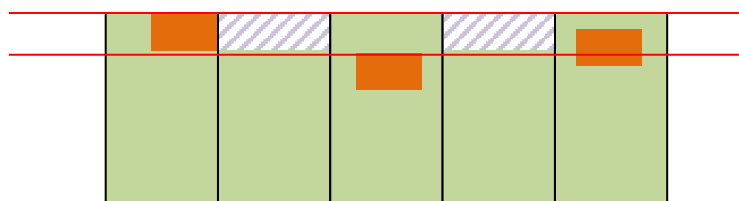
Précisions :

- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.



Le principe est que toute construction principale nouvelle doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées de desserte
- à l'alignement de l'une ou de l'autre, ou à l'alignement moyen des constructions voisines.



 Constructions existantes



Zone de retrait possible à compter de l'alignement du domaine public ou de la voie privée de desserte.

- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne peuvent avoir pour effet de réduire la marge de recul de la construction par rapport aux emprises publiques à moins de se positionner à l'alignement. L'objet est de préserver la continuité et la cohérence du cadre bâti existant.
- Les constructions et installations (exemple : poste ERDF) nécessaires aux **Equipements d'intérêt collectif et services publics** d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, ou de propriété, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite.

## **2- Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **2.1 - Implantation sur limites séparatives**

- Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
- Pour les annexes implantées à l'alignement du domaine public ou de la voie privée de desserte visant à recréer une continuité urbaine, celles-ci peuvent être positionnées sur les deux limites séparatives ou sur l'une des limites séparatives. Dans ce dernier cas, une marge d'isolement de 3 mètres minimum sera observée sur l'autre limite.
- Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
  - a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;
  - b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
  - c) pour les annexes, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.
  - d) pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées à ou au-delà de la bande de 20m de profondeur, sur les limites séparatives.

### **2.2 - Implantation avec marges d'isolement**

- Lorsqu'elle n'est pas implantée sur limite séparative, la construction devra respecter un recul d'au moins 3 mètres de ladite limite.
- La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les abris de jardin et les bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3.5 mètres.
- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative, même au-delà de la bande de 20m de profondeur. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

### 2.3 - Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

### **3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Dans le cas de densification de fond de parcelle, les constructions nouvelles devront respecter une distance d'éloignement suffisante afin de minimiser l'ombre portée sur les constructions à usage d'habitation existantes.

## **Article UB4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Principe général :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

### **UB4.1 – Constructions repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans le respect des **fiches de prescriptions annexées au présent règlement**.

### **UB4.2 – Constructions postérieures à 1950**

#### **1- Les façades**

##### A- L'ASPECT

La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

Le ravalement des façades s'attachera à restituer les matériaux d'origine, sauf en cas de projet d'isolation par l'extérieur.

Des couleurs vives sont tolérées sur les huisseries et les volets (cf cahier de recommandations).

### Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- l'habillage d'un sous-bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est proscrit.

- les couleurs vives
- les pastiches d'architecture étrangère à la région

#### B- LA COMPOSITION

Pour les constructions insérées dans une séquence urbaine (mitoyens, de typologies identiques), doit être respecté :

- la continuité des soubassements, corniches, chéneaux, balcons, garde corps ...
- les répétitions des ouvertures, des modénatures...
- les effets de symétrie.
- la couleur des façades doit être coordonnée.

#### C- LA COMPOSITION DES FACADES COMMERCIALES

Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité joint en annexe des documents du présent PLUI.

#### D- LES VOLETS ROULANTS

Les volets roulants doivent être :

- soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
- soit dissimulés à l'extérieur derrière un bandeau ou lambrequin, intégré dans la composition de la menuiserie.

### **2- Les toitures**

#### A- LA PENTE

Non règlementée

#### B- LA COUVERTURE

Les teintes des matériaux de couverture seront soit grise s'apparentant à l'ardoise, soit rouge orangé s'apparentant aux tuiles traditionnelles.

Il est toutefois possible de rénover la construction ou de réaliser une extension dans les mêmes matériaux que la construction principale d'origine.

#### Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissés.

### **3- Les annexes et extensions**

Dans le cas de réalisation de vérandas, verrières, ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé.

**UB4.3 – Constructions anciennes édifiées avant 1950 : en sus des dispositions précédentes s'ajoutent les dispositions ci-après :**

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions datant d'avant 1950, doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments). La modification des ouvertures ne sera autorisée qu'en cas de changement de destination de la construction.
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, il est notamment déconseillé de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis concernés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

## **Article UB5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Principe :

Dans le cas de plantations, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement). Il convient de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### **1- Traitement paysager des limites de zone**

En limite avec la zone A, les clôtures seront composées à minima d'une haie arbustive multi-espèces. Il y a lieu de se référer à l'annexe 2 « schéma explicatif relatif aux haies » qui figure au présent règlement.

### **2- Traitement paysager des parkings**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, à partir de 4 places de stationnement, ces dernières devront être réalisées en matériaux perméables.

### **3- Coefficient d'imperméabilisation**

Dans les secteurs UBco, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 30% de l'unité foncière.

### **4- Clôtures et portails**

**En secteur UBco, les clôtures (à l'alignement des voies, dans les marges de recul, sur cour et jardin) devront être perméables, composées de dispositifs à claire voie ou en présence de mur bahut, percées d'orifice, permettant le passage de la petite faune.**

#### A- Pour les Habitations individuelles

A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires :

Il est possible d'implanter ou non des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul

obligatoires.

En cas d'implantation, celles ci seront constituées :

- Soit par un mur bahut en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'une haie dont la palette végétale devra être tirée des prescriptions du cahier de recommandations.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,60m dont 0,60m maximum pour la partie pleine.

Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%. Les portails pleins sont autorisés, ils devront s'intégrer à la clôture.

À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1,60m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif à claire-voie permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

*Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :*

- les clôtures de type claustras, canisses, bâches, plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés
- les clôtures pleines sauf s'il s'agit d'une restauration ou d'un prolongement de mur d'enceinte existant.
- les haies monospécifiques de résineux

#### Sur cour et jardin

Pour les limites latérales, sur cour et jardin, les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2m dont 0,60m pour la partie pleine.

Des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées sur les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière

du corps du bâtiment principal. Ces clôtures pleines sont admises sous réserve qu'elles soient réalisées soit en matériaux identiques à ceux de la construction principale par exemple en maçonnerie de briques, de pierres, enduit...soit en bois.

*Sont interdits sur cour et jardin :*

- les clôtures de type, bâches, plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés
- les clôtures pleines sauf s'il s'agit d'une restauration ou d'un prolongement de mur d'enceinte existant.
- les haies monospécifiques de résineux

#### B- Pour les autres destinations autorisées

##### En alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire

Il est possible d'implanter ou non des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires.

En cas d'implantation, celles ci seront constituées :

- Soit par un mur bahut ou muret en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie éventuellement doublé d'une haie.

- Soit d'une haie dont la palette végétale devra être tirée du cahier de recommandations.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 2m dont 0,60m maximum pour la partie pleine.

Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%. Les portails pleins sont autorisés, ils devront s'intégrer à la clôture.

*Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :*

*-les clôtures de type claustras, canisses, bâches, plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés*

*-les clôtures pleines sauf s'il s'agit d'une restauration ou d'un prolongement de mur d'enceinte existant.*

*-les haies monospécifiques de résineux*

#### Sur cour et jardin

Les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale ne pourra dépasser 2m.

*Sont interdits sur cour et jardin :*

*-les clôtures de type, bâches, plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés*

*-les clôtures pleines sauf s'il s'agit d'une restauration ou d'un prolongement de mur d'enceinte existant.*

*-les haies monospécifiques de résineux*

### **5 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

La surface des terrains non bâtis doit être aménagée, engazonnée, plantée ou traitée en espaces verts.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres, mares) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère (linéaire, surface et essences équivalents). Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle 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'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essence locales rétablissant le maillage bocager.
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

## **Article UB6 – Stationnement**

### **Dispositions générales**

#### **A- Nouvelles constructions et changement de destination**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité de réaliser les dites places de stationnement ou en cas de changement de destination, les besoins requis en terme de stationnement doivent être obligatoirement remplis, soit directement par l'aménagement sur le terrain d'assiette de la construction de places de stationnement

répondant aux besoins de l'activité en place, soit par une mutualisation des places de stationnement nécessaires dans un rayon de 100m de ladite construction.

#### B- Constructions existantes

Tous travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi doit prévoir les besoins supplémentaires en stationnement. Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ou dans le cas où les travaux d'extension ne prévoient pas la création de nouveaux besoins.

#### C- Revêtement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, à partir de 4 places de stationnement, ces dernières devront être réalisées en matériaux perméables.

#### D- Bornes de rechargement des véhicules électriques

Conformément à l'article L 151-30 du code de l'Urbanisme, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques rechargeables est autorisée.

### **Dispositions particulières**

#### **1- Les constructions à destination Habitation**

- Sous-destination Logement

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement individuel, couverte ou non.

Dans le cadre d'habitat collectif ou division d'une construction en plusieurs logements, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 5 logements, à l'usage des visiteurs

- Sous-destination Hébergement

Dans le cadre des hébergements (médicalisé, de retraite ...) il est exigé 1 place de stationnement pour 5 logements.

#### **2- Les constructions à destination Commerce et activités de services autorisées (sauf restauration)**

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autres part, en dehors des voies publiques.

#### **3- Les constructions à sous destination Restauration**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum pour 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant accessible au public.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les travaux d'extension créant de la nouvelle surface de restauration accessible au public générant des besoins en stationnement correspondent aux règles imposées ci-dessus.

#### **4- Les constructions à destination Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés**

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

#### **5- Les constructions à destination Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire autorisées**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de bureau.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les travaux d'extension créant de la nouvelle surface de bureau et générant des besoins en stationnement nécessite 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de bureau

#### **6- Obligation en termes de stationnement pour les vélos**

Conformément aux articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements

#### **7- Disposition Personnes à Mobilité Réduite**

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes, hors habitat individuel. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article UB7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **AB7.1 – Accès**

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **UB7.2 – Voirie**

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### **Article UB8 – Desserte par les réseaux**

#### **UB8.1 – Eau potable**

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

#### **UB8.2 – Assainissement**

##### Eaux pluviales

Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel

3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

### **UB8.3 – Distribution électrique et de téléphonie**

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC**

### L'identité de la zone et sa vocation

La zone UC est une zone urbaine mixte de moyenne densité, correspondant principalement aux centres bourgs communaux. La zone UC se caractérise par la spécificité de bâti rural ancien, la morphologie, l'implantation. Il s'agit d'une zone urbaine dont la fonction est mixte. Les constructions existantes sont principalement à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services. Le tissu urbain de cette zone permet d'admettre immédiatement des constructions.

### Les enjeux en zone UC

L'intérêt étant de préserver les caractéristiques rurales de ces secteurs notamment du point de vue architectural. Ainsi les constructions nouvelles devront respecter l'harmonie du cadre préexistant en termes de matériaux, couleurs, volumes, gabarits.

La volonté est aussi de préserver une mixité fonctionnelle libre dans ce secteur.

Un sous secteur UCco reprend les secteurs de continuités écologiques issus des études du Parc Naturel Régional des Caps et marais d'Opale et retranscrits au sein des OAP TVB du présent PLUI. Dans ces zones urbaines des dispositions spécifiques sont éditées concernant le traitement environnemental des espaces non bâtis et des abords des constructions (article 5).

### Risques concernant la zone UC

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles), il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les secteurs soumis à risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de la 'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 sont tramés au le plan de zonage.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC) sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique.



## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article UC1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

#### **- Exploitations agricoles et forestières :**

- Exploitations agricoles : la création de nouveaux sièges.
- Exploitations forestières.

#### **- Commerce et activités de services :**

- Commerce de gros.
- Hébergement hôtelier et touristique : les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, ... - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.
- Cinéma.

#### **- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :**

- Industrie.
- Entrepôt : la création de nouvelles constructions
- Centres de congrès et d'exposition.

Par exception sont autorisés :

- La création, l'extension, la rénovation et la transformation des installations et bâtiments d'exploitations agricoles existants dans la zone dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances. Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- La création, l'extension, la transformation et le changement des procédés de fabrication, d'établissements classés ou non, à destination **Commerces et activités de service** (hors commerce de gros et hébergements touristiques, cinéma précités. Les meublés de tourisme sont autorisés) dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur et aux prescriptions techniques qui leurs sont imposées. Ceux-ci doivent être compatibles avec le caractère principal d'habitat et de services de la zone en termes de tranquillité, sécurité, salubrité (il ne doit pas résulter une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage). Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- L'extension et la rénovation des constructions existantes à sous destination Entrepôt

- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation tramés sur le plan de zonage, sont autorisés les seules occupations et utilisations des sols compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure, et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Dans les « Zone Inondée Constatée » :

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

## Article UC2 – Mixité fonctionnelle et sociale

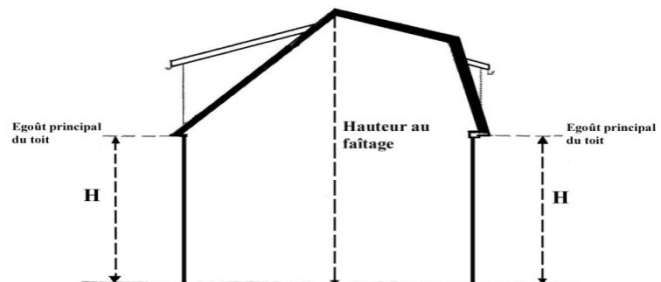
Non réglementé.

### **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

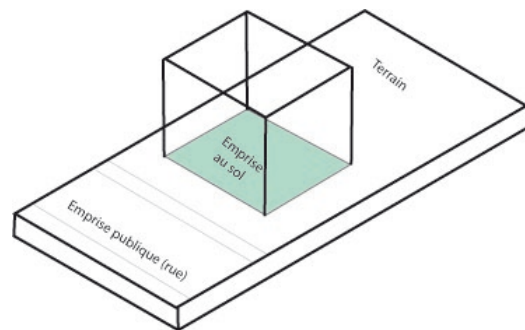
## Article UC3 – Volumétrie et implantation des constructions

La volumétrie se définit par la hauteur et l'emprise au sol des constructions.

LA HAUTEUR (minimale et maximale) s'exprime par rapport au TERRAIN NATUREL.



L'EMPRISE AU SOL correspond au volume projeté au sol de la construction.



### UC3.1 – Emprise au sol et hauteur

Le gabarit des constructions autorisées devra être cohérent avec le bâti environnant, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

#### **1- Emprise au sol**

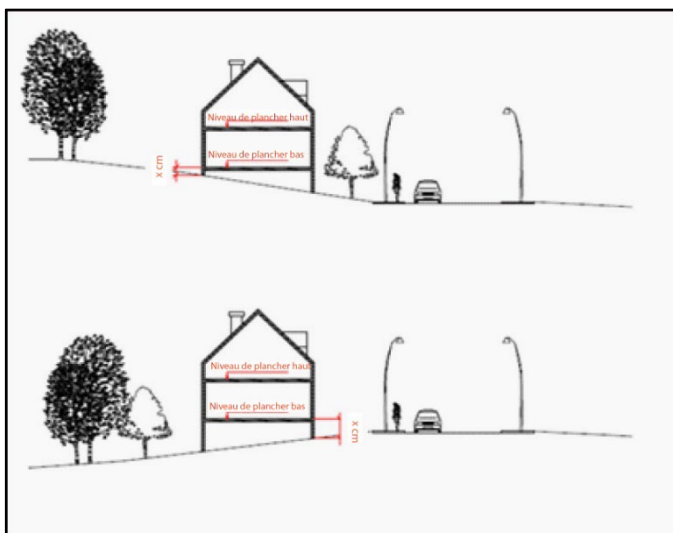
Non réglementée

#### **2- Hauteur des constructions**

Principe :

Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs des constructions. Toutefois :

- Les constructions nouvelles devront être intégrées au Terrain Naturel.

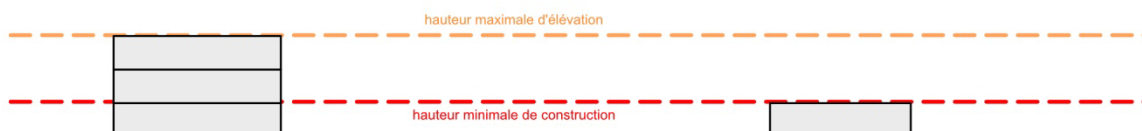


l'emprise de la construction

- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.40 m avant travaux du point le plus haut du TERRAIN NATUREL sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1 m avant travaux du point le plus haut du TERRAIN NATUREL sous l'emprise de la construction.

- **La hauteur absolue des constructions** devra observer un gabarit similaire aux constructions voisines. Ainsi si les constructions voisines présentent des hauteurs variables, la hauteur maximale des constructions nouvelles devra se situer dans la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.



- Les travaux de surélévation ou amélioration portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire par rapport au bâti voisin immédiat.
- Les constructions et installations (exemple : poste ERDF) nécessaires aux **Equipements d'intérêt collectif et services publics** d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, ou de propriété, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite.

### UC3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions correspond à la localisation des constructions sur la parcelle. Elle se définit par rapport aux limites séparatives de la parcelle et par rapport aux constructions déjà existantes sur la parcelle.

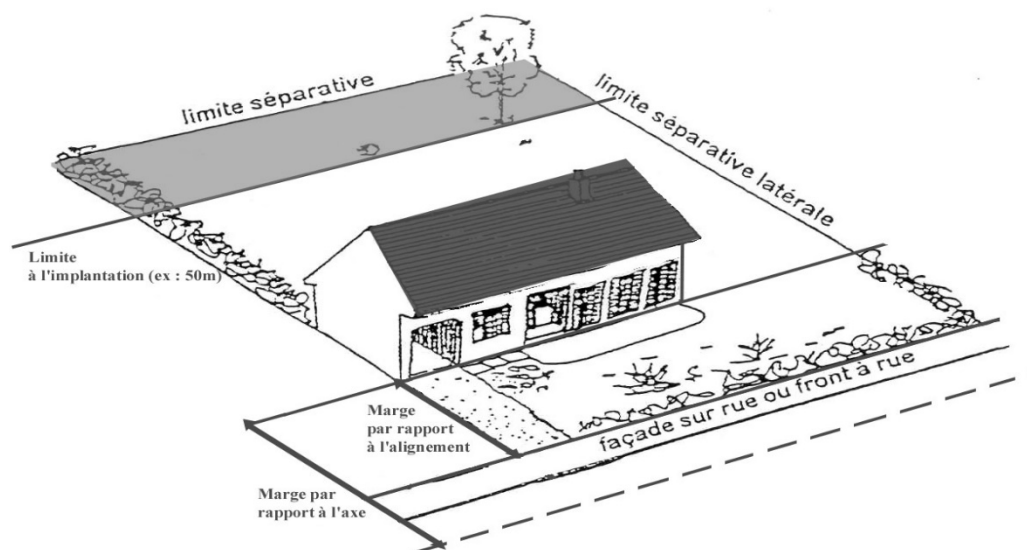
L'implantation des constructions autorisées tiendra compte de l'organisation des secteurs bâtis environnants. Il sera recherché une homogénéité et une cohérence dans l'organisation des

constructions, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant et l'harmonie de la séquence urbaine.

### **1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer**

Précisions :

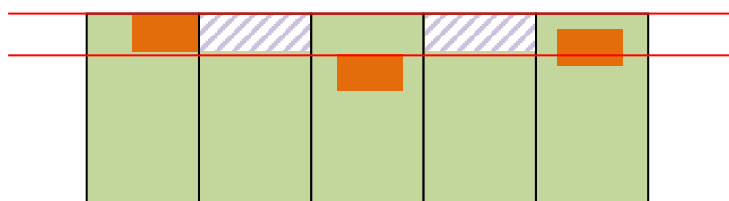
- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.




Le principe est que toute construction principale nouvelle doit être implantée :

- à l'alignement des voies publiques ou privées de desserte
- à l'alignement de l'une ou de l'autre des constructions voisines, ou à l'alignement moyen des constructions voisines.

**La continuité de la séquence urbaine, doit ainsi être obtenue par l'implantation à l'alignement d'une construction, qu'elle soit à usage d'habitation ou qu'il s'agisse d'une annexe.**



 Constructions existantes

 Zone de retrait possible à compter de l'alignement du domaine public ou de la voie privée de desserte.

Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne peuvent avoir pour effet de réduire la marge de recul de la construction par rapport aux

emprises publiques, à moins de se positionner à l'alignement. L'objet est de préserver la continuité et la cohérence du cadre bâti existant.

## **2- Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **2.1 - Implantation sur limites séparatives**

- Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
- Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
  - a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;
  - b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
  - c) pour les annexes, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.
  - d) pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées à ou au-delà de la bande de 20m de profondeur, sur les limites séparatives.

### **2.2 - Implantation avec marges d'isolement**

- Lorsqu'elle n'est pas implantée sur limite séparative, la construction devra respecter un recul d'au moins 3 mètres de ladite limite.
- La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les abris de jardin et les bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3.50 mètres.
- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative, même au-delà de la bande de 20m de profondeur. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

### **2.3 Dispositions particulières**

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

## **3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Dans le cas densification de fond de parcelle, les constructions nouvelles devront respecter une distance d'éloignement suffisante afin de minimiser l'ombre portée sur les constructions à usage d'habitation existantes.

#### Principe général :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

### **UC4.1 – Constructions repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans le respect des **fiches de prescriptions annexées au présent règlement.**

### **UC4.2 – Constructions postérieures à 1950**

#### **1- Les façades**

##### A- L'ASPECT

La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

Le ravalement des façades s'attachera à restituer les matériaux d'origine, sauf en cas de projet d'isolation par l'extérieur.

Des couleurs vives sont tolérées sur les huisseries et les volets (cf cahier de recommandations).

#### Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- l'habillage d'un sous-bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est proscrit.
- les couleurs vives
- les pastiches d'architecture étrangère à la région

##### B- LA COMPOSITION

Non réglementée.

##### C- LA COMPOSITION DES FACADES COMMERCIALES

Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité joint en annexe des documents du présent PLUI.

##### D- LES VOLETS ROULANTS

Les volets roulants doivent être :

- soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
- soit dissimulés à l'extérieur derrière un bandeau ou lambrequin, intégré dans la composition de la menuiserie.

## **2- Les toitures**

### A- LA PENTE

Non règlementé

### B- LA COUVERTURE

Les teintes des matériaux de couverture seront soit grise s'apparentant à l'ardoise, soit rouge orangé s'apparentant aux tuiles traditionnelles.

Il est toutefois possible de rénover la construction ou de réaliser une extension dans les mêmes matériaux que la construction principale d'origine.

#### Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

## **3- Les annexes et extensions**

Les bâtiments et annexes visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale. Les projets d'extension et d'annexes devront utiliser l'une des deux approches suivantes :

-soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

-soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

Cas particuliers:

Dans le cas de réalisation de vérandas, verrières, ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé.

### **UC4.3 – Constructions anciennes édifiées avant 1950 : en sus des dispositions précédentes s'ajoutent les dispositions ci-après :**

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions datant d'avant 1950, doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments). La modification des ouvertures ne sera autorisée qu'en cas de changement de destination de la construction.
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, il est notamment déconseillé de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une

réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis concernés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

## **Article UC5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1- Traitement paysager des limites de zone**

En limite avec la zone A, les clôtures seront composées à minima d'une haie arbustive multi-espèces. Il y a lieu de se référer à l'annexe 2 « schéma explicatif relatif aux haies » qui figure au présent règlement.

### **2- Traitement paysager des parkings**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, à partir de 4 places de stationnement, ces dernières devront être réalisées en matériaux perméables.

### **3- Coefficient d'imperméabilisation**

Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 40% de l'unité foncière.

Dans les secteurs UCco, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 30% de l'unité foncière.

### **4- Clôtures et portails**

**En secteur UCco, les clôtures (à l'alignement des voies, dans les marges de recul, sur cour et jardin) devront être perméables, composées de dispositifs à claire voie ou en présence de mur bahut, percés d'orifice, permettant le passage de la petite faune.**

#### Principe :

Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement). Il convient de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

#### A- Pour les **Habitations individuelles**

##### A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire :

Il est possible d'implanter ou non des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires.

En cas d'implantation, celles ci seront constituées :

- Soit par un mur bahut en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'une haie dont la palette végétale devra être tirée du cahier de recommandations.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,60m dont 0,60m maximum pour la partie pleine.  
Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%. Les portails pleins sont autorisés, ils devront s'intégrer à la clôture.

À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1,60m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif à claire-voie permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

*Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :*

- les clôtures de type claustras, canisses, bâches, plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés
- les clôtures pleines sauf s'il s'agit d'une restauration ou d'un prolongement de mur d'enceinte existant.
- les haies monospécifiques de résineux

#### Sur cour et jardin

Pour les limites latérales, sur cour et jardin, les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2m dont 0,60m pour la partie pleine.

Des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées sur les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière

du corps du bâtiment principal. Ces clôtures pleines sont admises sous réserve qu'elles soient réalisées soit en matériaux identiques à ceux de la construction principale par exemple en maçonnerie de briques, de pierres, enduit...soit en bois.

*Sont interdits sur cour et jardin :*

- les clôtures de type, bâches, plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés
- les clôtures pleines sauf s'il s'agit d'une restauration ou d'un prolongement de mur d'enceinte existant.
- les haies monospécifiques de résineux

#### A- Pour les autres destinations autorisées

##### En alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire

Il est possible d'implanter ou non des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires.

En cas d'implantation, celles ci seront constituées :

- Soit par un mur bahut ou muret en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'une haie dont la palette végétale devra être tirée des prescriptions du cahier de recommandations.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 2m dont 0,60m maximum pour la partie pleine.

Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%. Les portails pleins sont autorisés, ils devront s'intégrer à la clôture.

*Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :*

- les clôtures de type claustras, canisses, bâches, plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés
- les clôtures pleines sauf s'il s'agit d'une restauration ou d'un prolongement de mur d'enceinte existant.

*-les haies monospécifiques de résineux*

#### Sur cour et jardin

Les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale ne pourra dépasser 2m.

*Sont interdits sur cour et jardin :*

*-les clôtures de type, bâches, plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés*

*-les clôtures pleines sauf s'il s'agit d'une restauration ou d'un prolongement de mur d'enceinte existant..*

*-les haies monospécifiques de résineux*

### **5 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

La surface des terrains non bâtis doit être aménagée, engazonnée, plantée ou traitée en espaces verts.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres, mares) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère (linéaire, surface et essences équivalents). Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle 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'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essence locales rétablissant le maillage bocager.
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Il sera veillé à ne pas contrarier ni compromettre tout projet de restauration de milieux, tel que la création d'une mare à vocation écologique ou d'étrépage en zone humide.

## **Article UC6 – Stationnement**

### **Dispositions générales**

#### **A- Nouvelles constructions et changement de destination**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité de réaliser les dites places de stationnement ou en cas de changement de destination, les besoins requis en terme de stationnement doivent être obligatoirement remplis, soit directement par l'aménagement sur le terrain d'assiette de la construction de places de stationnement répondant aux besoins de l'activité en place, soit par une mutualisation des places de stationnement nécessaires dans un rayon de 100m de ladite construction.

#### **B- Constructions existantes**

Tous travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi doit prévoir les besoins supplémentaires en stationnement. Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ou dans le cas où les travaux d'extension ne prévoient pas la création de nouveaux besoins.

#### C- Revêtement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, à partir de 4 places de stationnement, ces dernières devront être réalisées en matériaux perméables.

#### D- Bornes de rechargement des véhicules électriques

Conformément à l'article L 151-30 du code de l'Urbanisme, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques rechargeables est autorisée.

### **Dispositions particulières**

#### **1- Les constructions à destination Habitation**

- Sous-destination Logement

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement individuel, couverte ou non.

Dans le cadre d'habitat collectif ou division d'une construction en plusieurs logements, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 5 logements, à l'usage des visiteurs

- Sous-destination Hébergement

Dans le cadre des hébergements (médicalisé, de retraite ...) il est exigé 1 place de stationnement pour 5 logements.

#### **2- Les constructions à destination Commerce et activités de services autorisées (sauf restauration)**

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autres part, en dehors des voies publiques.

#### **3- Les constructions à destination Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés**

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

#### **4- Les constructions à destination Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire autorisées**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les travaux d'extension créant de la nouvelle surface de bureau et générant des besoins en stationnement nécessite 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de bureau

#### **5- Obligation en termes de stationnement pour les vélos**

Conformément aux articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements

#### **6- Disposition Personnes à Mobilité Réduite**

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes, hors habitat individuel. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article UC7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **AC7.1 – Accès**

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **AC7.2 – Voirie**

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### **Article UC8 – Desserte par les réseaux**

#### **UC8.1 – Eau potable**

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

#### **UC8.2 – Assainissement**

##### Eaux pluviales

Le dossier technique devra être composé au minimum d'un plan d'assainissement, d'un profil en travers, d'un profil en long, de la note de dimensionnement, du rapport d'étude de sol, de la notice technique (comprenant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages,...

Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Les évacuations des constructions doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **UC8.3 – Distribution électrique et de téléphonie**

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD**

### L'identité de la zone et sa vocation

La zone UD correspond à une zone urbaine mixte de moyenne à faible densité, reprenant notamment l'urbanisation essentiellement pavillonnaire des communes (habitat pavillonnaire, lotissements, ...) qui s'est étalée le long des voies ou au pourtour du cœur de bourg. La zone UD se caractérise par un bâti généralement plus récent quant à la morphologie, l'implantation. La fonction de la zone est mixte, les constructions existantes sont principalement à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services. Le tissu urbain de cette zone permet d'admettre immédiatement des constructions.

### Les enjeux en zone UD

L'intérêt étant de préserver les caractéristiques rurales de ces secteurs notamment du point de vue architectural. Ainsi les constructions nouvelles devront respecter l'harmonie du cadre préexistant en termes de matériaux, couleurs, volumes, gabarits.

La volonté est aussi de préserver une mixité fonctionnelle libre dans ce secteur.

La zone UD comprend trois sous-secteurs.

Un sous zonage UDc où sont localisées des activités touristiques de type camping.

Un sous-secteur UDco reprend les secteurs de continuités écologiques issus des études du Parc Naturel Régional des Caps et marais d'Opale et retranscrits au sein des OAP TVB du présent PLUI. Dans ces zones urbaines des dispositions spécifiques sont éditées concernant le traitement environnemental des espaces non bâtis et des abords des constructions (article 5).

Un sous-secteur UDa permettant le développement des activités artisanales existantes.

### Risques concernant la zone UD

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles), il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité les sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les secteurs soumis à risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la vallée de la Hem, sont tramés au le plan de zonage.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC) sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique.

## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article UD1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

**- Exploitations agricoles et forestières :**

- Exploitation forestière

**- Habitation :**

- Hébergement

**- Commerce et activités de services :**

- Commerce de gros.
- Hébergement hôtelier et touristique : les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs - les aires de stationnement de caravanes, mobil homes, ... - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.
- Cinéma.

**- Equipement d'intérêt collectif et services publics :**

- Salle d'art et de spectacle.

**- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :**

- Industrie à l'exception du sous-secteur UDa
- Entrepôt : (sous réserve)
- Centres de congrès et d'exposition.

Par exception sont autorisés :

- La création, l'extension, la rénovation et la transformation des installations et bâtiments d'exploitations agricoles existants dans la zone dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances. Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- La création, l'extension, la transformation et le changement des procédés de fabrication, d'établissements classés ou non, à destination **Commerces et activités de service** (hors commerce de gros et hébergements touristiques précités. Les meublés de tourisme sont autorisés) dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur et aux prescriptions techniques qui leur sont imposées. Ceux-ci doivent être compatibles avec le caractère principal d'habitat et de services de la zone en termes de tranquillité, sécurité, salubrité (il ne doit pas résulter une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage). Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.

- L'extension et la rénovation des constructions existantes à sous destination Entrepôt ainsi que les nouvelles constructions à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance (olfactive, sonore et visuelle) pour le voisinage.

- Les constructions et extensions des industries artisanales, à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance (olfactive, sonore et visuelle) pour le voisinage.

- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- En sous-secteur UDa, les constructions et extensions des industries artisanales, à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.

En sus, en sous zonage UDC sont uniquement autorisés :

- Les hébergements légers à vocation touristique sous réserves d'être démontables et dans la limite de 6 unités
- Tout aménagement ou équipement directement lié à l'activité d'hébergement touristique et indispensable à son fonctionnement normal en matière d'accueil, de gestion, de surveillance, de sécurité.

- Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation tramés sur le plan de zonage, sont autorisés les seules occupations et utilisations des sols compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure et de la Vallée de la Hem, et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Dans les « Zone Inondée Constatée » :

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

## Article UD2 – Mixité fonctionnelle et sociale

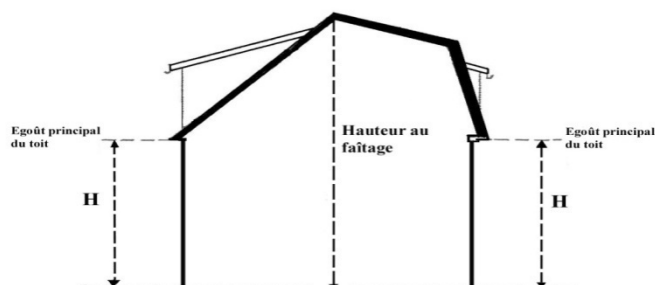
Non réglementé.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

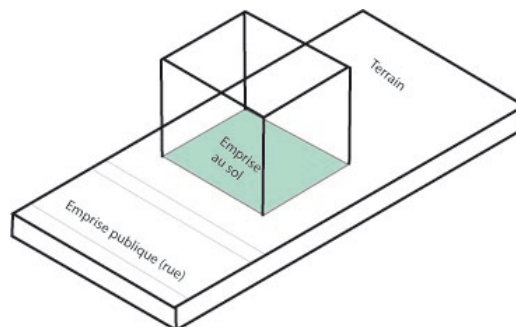
### Article UD3 – Volumétrie et implantation des constructions

La volumétrie se définit par la hauteur et l'emprise au sol des constructions.

LA HAUTEUR (minimale et maximale) s'exprime par rapport au TERRAIN NATUREL.



L'EMPRISE AU SOL correspond au volume projeté au sol de la construction.



### UD3.1 – Emprise au sol et hauteur

Le gabarit des constructions autorisées devra être cohérent avec le bâti environnant, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

#### 1- Emprise au sol

Non règlementée

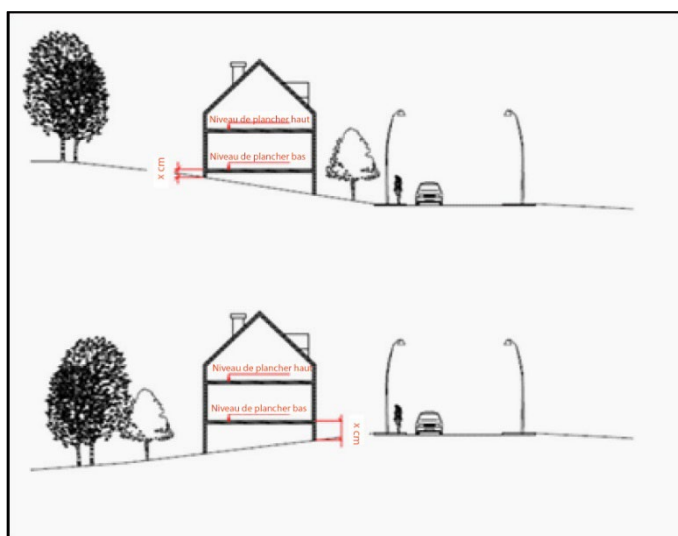
En sous-secteur UDC, l'emprise au sol est fixée à 30% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

#### 2- Hauteur des constructions

Principe :

A l'exception du sous-secteurs UDC et pour l'ensemble des constructions précitées autorisées il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs des constructions. Toutefois :

- Les constructions nouvelles devront être intégrées au Terrain Naturel.

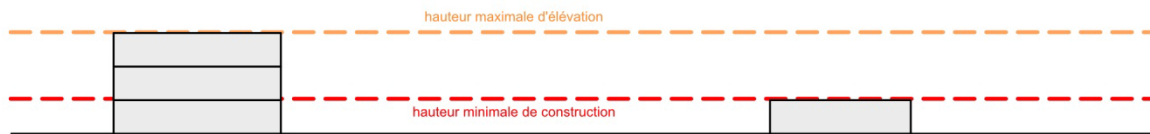


sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.40 m avant travaux du point le plus haut du TERRAIN NATUREL sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1 m avant travaux du point le plus haut du TERRAIN NATUREL

- La hauteur absolue des constructions** devra observer un gabarit similaire aux constructions voisines. Ainsi si les constructions voisines présentent des hauteurs variables, la hauteur maximale des constructions nouvelles devra se situer dans la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.



En sous-secteur UDc, la hauteur absolue des constructions et installations à vocation touristique et d'hébergement de loisir est limitée à 4 mètres. La hauteur des constructions doit s'intégrer au site et ne pas porter atteinte au paysage.

## UD3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

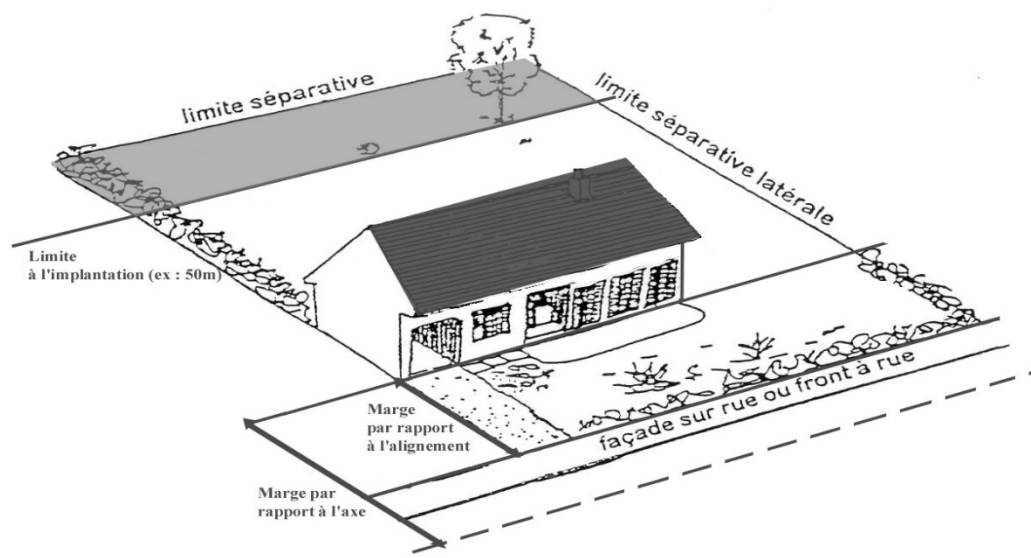
L'implantation des constructions correspond à la localisation des constructions sur la parcelle. Elle se définit par rapport aux limites séparatives de la parcelle et par rapport aux constructions déjà existantes sur la parcelle.

L'implantation des constructions autorisées tiendra compte de l'organisation des secteurs bâtis environnants. Il sera recherché une homogénéité et une cohérence dans l'organisation des constructions, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant et l'harmonie de la séquence urbaine.

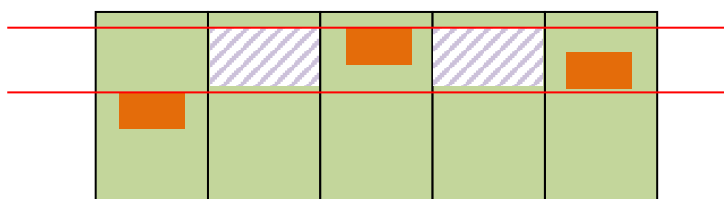
### 1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

#### Précisions :


- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.



Le principe est que toute construction principale nouvelle doit être implantée en retrait. Ce retrait sera identique à l'alignement de l'une ou de l'autre, ou à l'alignement moyen des constructions voisines, selon la morphologie de la séquence urbaine dans laquelle elle s'insère.



 Constructions existantes

 Zone de retrait possible à compter de l'alignement du domaine public ou de la voie privée de desserte.

Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne peuvent avoir pour effet de diminuer ce retrait en deçà de l'alignement des constructions voisines ou du recul minimum observé dans la séquence urbaine dans laquelle se situe la construction existante. L'objet est de préserver la continuité et la cohérence du cadre bâti existant.

Les constructions et installations (exemple : poste ERDF) nécessaires aux **Equipements d'intérêt collectif et services publics** d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, ou de propriété, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite.

Exception : Le retrait observé peut être différent si l'implantation de la construction répond à des conditions d'optimisation de l'ensoleillement, dans la limite de 20m de profondeur au plus.

## **2- Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **2.1 - Implantation sur limites séparatives**

- Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
- Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
  - a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;
  - b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
  - c) pour les annexes, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.
  - d) pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées à ou au-delà de la bande de 20m de profondeur, sur les limites séparatives.
- En secteur UDa, les constructions de moins de 5 mètres de hauteur peuvent venir s'implanter en limites séparatives.

### **2.2 - Implantation avec marges d'isolement**

- Lorsqu'elle n'est pas implantée sur limite séparative, la construction devra respecter un recul d'au moins 3 mètres de ladite limite.
- La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les abris de jardin et les bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3.50 mètres.

- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative, même au-delà de la bande de 20m de profondeur. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

### **2.3 Dispositions particulières**

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

### **3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Dans le cas densification de fond de parcelle, les constructions nouvelles devront respecter une distance d'éloignement suffisante afin de minimiser l'ombre portée sur les constructions à usage d'habitation existantes.

## **Article UD4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Principe général :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

### **UD4.1 – Constructions repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans le respect des **fiches de prescriptions annexées au présent règlement.**

### **UD4.2 – Constructions postérieures à 1950**

#### **1- Les façades**

##### A- L'ASPECT

La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

Le ravalement des façades s'attachera à restituer les matériaux d'origine, sauf en cas de projet d'isolation par l'extérieur.

Des couleurs vives sont tolérées sur les huisseries et les volets (cf cahier de recommandations).

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- l'habillage d'un sous bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est proscrit.
- les couleurs vives
- les pastiches d'architecture étrangère à la région

B- LA COMPOSITION

Non réglementée.

C- LA COMPOSITION DES FACADES COMMERCIALES

Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité joint en annexe des documents du présent PLUI.

D- LES VOILETS ROULANTS

Les volets roulants doivent être :

- soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
- soit dissimulés à l'extérieur derrière un bandeau ou lambrequin, intégré dans la composition de la menuiserie.

**2- Les toitures**

A- LA PENTE

Non réglementée.

B- LA COUVERTURE

Les teintes des matériaux de couverture seront soit grise s'apparentant à l'ardoise, soit rouge orangé s'apparentant aux tuiles traditionnelles.

Il est toutefois possible de rénover la construction ou de réaliser une extension dans les mêmes matériaux que la construction principale d'origine.

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

**3- Les annexes et extensions**

Les bâtiments et annexes visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale. Les projets d'extension et d'annexes devront utiliser l'une des deux approches suivantes :

- soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).
- soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

Cas particuliers:

Dans le cas de réalisation de vérandas, verrières, ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé.

#### **UD4.3 – Constructions anciennes édifiées avant 1950 : en sus des dispositions précédentes s'ajoutent les dispositions ci-après :**

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions datant d'avant 1950, doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments). La modification des ouvertures ne sera autorisée qu'en cas de changement de destination de la construction.
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, il est notamment déconseillé de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis concernés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

#### **Article UD5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

##### **1- Traitement paysager des limites de zone**

En limite avec la zone A, les clôtures seront composées à minima d'une haie arbustive multi-espèces. Il y a lieu de se référer à l'annexe 2 « schéma explicatif relatif aux haies » qui figure au présent règlement.

##### **2- Traitement paysager des parkings**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, à partir de 4 places de stationnement, ces dernières devront être réalisées en matériaux perméables.

##### **3- Coefficient d'imperméabilisation**

Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 40% de l'unité foncière.

Dans les secteurs UDco, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 30% de l'unité foncière.

#### **4- Clôtures et portails**

##### Principe :

Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement). Il convient de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

En sous-secteur UDC, les clôtures seront :

- Soit des clôtures végétalisées d'essences locales ménageant des effets de transparence entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel.
- Soit des grillages vert foncé mat ou gris mat n'excédant pas 2 mètres et doublés d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de mieux intégrer les bâtiments trop volumineux ou dont l'aspect n'est pas en complète harmonie avec le paysage, et afin de masquer les dépôts.

Les installations et constructions à vocation touristique et d'hébergement de loisir doivent être délimitées par des écrans végétaux d'essences locales.

**En secteur UDco, les clôtures (à l'alignement des voies, dans les marges de recul, sur cour et jardin) devront être perméables, composées de dispositifs à claire voie ou en présence de mur bahut, percées d'orifice, permettant le passage de la petite faune.**

##### A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire :

Il est possible d'implanter ou non des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires.

En cas d'implantation, celles-ci seront constituées :

- Soit par un mur bahut en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'une haie dont la palette végétale devra être tirée du cahier de recommandations.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,60m dont 0,60m maximum pour la partie pleine.

Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%. Les portails pleins sont autorisés, ils devront s'intégrer à la clôture.

À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1,60m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif à claire-voie permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

*Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :*

- les clôtures de type claustres, canisses, bâches plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés
- les clôtures pleines sauf s'il s'agit d'une restauration ou d'un prolongement de mur d'enceinte existant.
- les haies monospécifiques de résineux

##### Sur cour et jardin

Pour les limites latérales, sur cour et jardin, les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2m dont 0,60m pour la partie pleine.

Des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées sur les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière du corps du bâtiment principal. Ces clôtures pleines sont admises sous réserve qu'elles soient réalisées soit en matériaux identiques à ceux de la construction principale par exemple en maçonnerie de briques, de pierres, enduit...soit en bois.

*Sont interdits sur cour et jardin :*

- les clôtures de type, bâches, plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés
- les clôtures pleines sauf s'il s'agit d'une restauration ou d'un prolongement de mur d'enceinte existant.
- les haies monospécifiques de résineux

#### A- Pour les autres destinations autorisées

##### En alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire

Il est possible d'implanter ou non des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires.

En cas d'implantation, celles ci seront constituées :

- Soit par un mur bahut ou muret en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'une haie dont la palette végétale devra être tirée des prescriptions du cahier de recommandations.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 2m dont 0,60m maximum pour la partie

Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%. Les portails pleins sont autorisés, ils devront s'intégrer à la clôture.

*Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :*

- les clôtures de type claustres, canisses, bâches, plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés
- les clôtures pleines sauf s'il s'agit d'une restauration ou d'un prolongement de mur d'enceinte existant..
- les haies monospécifiques de résineux

##### Sur cour et jardin

Les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale ne pourra dépasser 2m.

*Sont interdits sur cour et jardin :*

- les clôtures de type, bâches, plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés
- les clôtures pleines sauf s'il s'agit d'une restauration ou d'un prolongement de mur d'enceinte existant.
- les haies monospécifiques de résineux

## **5 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

La surface des terrains non bâtis doit être aménagée, engazonnée, plantée ou traitée en espaces verts.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres, mares) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère (linéaire, surface et essences équivalents). Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle 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'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essence locales rétablissant le maillage bocager.
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Il sera veillé à ne pas contrarier ni compromettre tout projet de restauration de milieu, tel que la création d'une mare à vocation écologique ou d'étrépage en zone humide.

## Article UD6 – Stationnement

### Dispositions générales

#### A- Nouvelles constructions et changement de destination

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité de réaliser les dites places de stationnement ou en cas de changement de destination, les besoins requis en terme de stationnement doivent être obligatoirement remplis, soit directement par l'aménagement sur le terrain d'assiette de la construction de places de stationnement répondant aux besoins de l'activité en place, soit par une mutualisation des places de stationnement nécessaires dans un rayon de 100m de ladite construction.

#### B- Constructions existantes

Tous travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi doit prévoir les besoins supplémentaires en stationnement. Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ou dans le cas où les travaux d'extension ne prévoient pas la création de nouveaux besoins.

#### C- Revêtement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, à partir de 4 places de stationnement, ces dernières devront être réalisées en matériaux perméables.

#### D- Bornes de rechargement des véhicules électriques

Conformément à l'article L 151-30 du code de l'Urbanisme, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques rechargeables est autorisée.

## **Dispositions particulières**

### **1- Les constructions à destination Habitation autorisées**

- Sous-destination Logement

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement individuel, couverte ou non.

Dans le cadre d'habitat collectif ou division d'une construction en plusieurs logements, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 5 logements, à l'usage des visiteurs

### **2- Les constructions à destination Commerce et activités de services autorisées (sauf restauration)**

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autres part, en dehors des voies publiques.

### **3- Les constructions à sous destination Restauration**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum pour 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant accessible au public.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les travaux d'extension créant de la nouvelle surface de restauration accessible au public générant des besoins en stationnement correspondent aux règles imposées ci-dessus.

### **4- Les constructions à destination Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés**

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

### **5- Les constructions à destination Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire autorisées**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de bureau.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les travaux d'extension créant de la nouvelle surface de bureau et générant des besoins en stationnement nécessite 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de bureau

### **6- Obligation en termes de stationnement pour les vélos**

Conformément aux articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;

- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements

### **7- Disposition Personnes à Mobilité Réduite**

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes, hors habitat individuel. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article UD7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **UD7.1 – Accès**

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **UD7.2 – Voirie**

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### **Article UD8 – Desserte par les réseaux**

#### **UD8.1 – Eau potable**

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

#### **UD8.2 – Assainissement**

##### Eaux pluviales

Le dossier technique devra être composé au minimum d'un plan d'assainissement, d'un profil en travers, d'un profil en long, de la note de dimensionnement, du rapport d'étude de sol, de la notice technique (comprenant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages,...

Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Les évacuations des constructions doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **UD8.3 – Distribution électrique et de téléphonie**

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chaque des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

### L'identité de la zone et sa vocation

Les zones UE de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres reprennent à l'échelle communale, les secteurs matérialisés par une occupation des sols à vocation principale d'activités artisanales et économiques locales.

Le règlement graphique identifie des zones UE sur les communes suivantes : [Zudausques](#), [Quelmes](#), [Cléty](#), [Dohem](#), [Wavrans](#), [Coulomby](#), [Elnes](#), [Lumbres](#), [Setques](#), [Bonningues-les-Ardres](#), [Audrehem](#), [Alquines](#), [Seninghem](#), [Nielles-les-Bléquin](#), [Ledingham](#), [Escoeuilles](#), [Surques](#), [Quelmes](#).

### Les enjeux en zone UE

La zone UE permet le développement économique et de l'emploi sur des sites ciblés où, à minima une activité est déjà recensée. L'intérêt étant de permettre le développement des activités déjà en place, et également de les compléter par l'accueil de nouvelles.

### Risques concernant la zone UE

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles), il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les secteurs soumis à risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 sont tramés au le plan de zonage.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC) sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique.

## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article UE1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- **Les exploitations agricoles et forestières.**
- **Les habitations, sous destination hébergement.**
- **Les commerces et activités de services sous destination : hébergement touristique et hôtelier, cinéma.**
- **Les équipements d'intérêt collectif et de services publics :- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs.**

*Sont admis sous condition :*

- **Les habitations, sous destination logement** à condition qu'elle soit dédiée à la surveillance des établissements autorisés dans la zone, qu'elle soit intégrée à l'enveloppe architecturale du bâtiment auquel elle se rapporte et dans la limite d'un logement par activité.
- **Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation tramés sur le plan de zonage,** sont autorisés les seules occupations et utilisations des sols compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure, et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Dans les « Zone Inondée Constatée » :

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

### **Article UE2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

En complément des dispositions de cette présente section, il est conseillé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### **Article UE3 – Volumétrie et implantation des constructions**

L'implantation des constructions nouvelles devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairages), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. La construction nouvelle devra s'insérer de manière cohérente et respecter l'harmonie du cadre paysager et bâti existant dans lequel elle s'intègre.

#### **UE 3.1 – Emprise au sol et hauteur**

##### **1- Emprise au sol**

Non règlementé

##### **2- Hauteur des constructions**

- Pour les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et Equipements d'intérêt collectif et services publics**, la hauteur maximale est de 12m au faitage.
- Pour les constructions autorisées à destination **Habitation**, la hauteur maximale est fixée à un étage sur rez-de-chaussée (R+1).

#### **UE 3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété**

##### **1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer**

###### Précisions :

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement.  
Par exception les constructions à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, répondant à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, peuvent s'implanter librement.
- Les constructions et installations (exemple : poste ERDF) nécessaires aux **Equipements d'intérêt collectif et services publics** d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, ou de propriété, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite.

- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent réduire les retraits précédents.
- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec un retrait inférieur à celui qui leur est imposé, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage ce retrait. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

## **2- Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **2.1- Implantation par rapport aux limites séparatives de propriétés**

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** et **Equipements d'intérêt collectif et services publics** doivent soit être implantées en limite séparative, soit respecter une marge d'isolement minimale de 5m.  
Par exception, il n'est pas fixé de règle pour les constructions à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, répondant à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- Les constructions autorisées à destination **Habitation** doivent s'implanter soit en limite séparative, soit respecter une marge d'isolement minimale de 3m.
- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent réduire les marges d'isolement précitées, sauf à être implantées sur limite séparative.
- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à celle qui leur est imposée, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

### **2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives de zone**

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** et **Equipements d'intérêt collectif et services publics** doivent respecter une marge d'isolement minimale de 5m par rapport aux zones urbaines UA, UC, UD, A et N.  
Par exception, il n'est pas fixé de règle pour les constructions à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, répondant à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent réduire les marges d'isolement précitées, sauf à être implantées sur limite séparative.
- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à celle qui leur est imposée, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

### **3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

### **4- Adaptation**

Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques.

## **Article UE4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Rappel du R111-27 du Code de l'Urbanisme :

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

### **1- Enveloppe bâtie**

Les bâtiments présenteront une qualité architecturale s'appuyant la diversité des volumétries, les rythmes et l'emploi de matériaux de qualité.

Le développement horizontal des bâtiments devra être privilégié.

*Sont interdits : tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.*

### **2- Traitement des façades**

#### ASPECT

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux sera recherchée. La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

#### Sont interdits :

*Tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.*

*L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite, de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.*

*Les couleurs claires utilisées sur l'entièreté du bâtiment, sauf parti architectural de qualité les couleurs sombres et mates restent à privilégier.*

#### COMPOSITION

Les bâtiments devront marquer des fractionnements volumétriques afin de rompre avec l'aspect monolithique. Les bâtiments devront intégrer un effort de différenciation architecturale en fonction de leurs usages internes (entrée du bâtiment, partie administrative, de production, de vente...) tant au niveau des matériaux, de la polychromie...

Les façades orientées sur les voiries devront présenter un caractère qualitatif.

### **3- Traitement des toitures**

Pour l'ensemble des constructions autorisées, les toitures des bâtiments devront obligatoirement être couvertes avec une toiture terrasse ou à deux pans.

Dans le cas de toiture terrasses, elles seront dissimulées par des acrotères sur toutes les façades du bâtiment. Elles seront non réfléchissantes (sauf pour les parties dédiées à l'éclairage).

*Sont interdits : L'utilisation en toiture de tuiles béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociment, l'emploi de matériaux d'aspect vernissés.*

### **4- Enseignes et pré-enseignes**

Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité joint en annexe des documents du présent PLUI.

## **5- Annexes**

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les locaux techniques doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment ou des clôtures.

Les dépôts de matériaux, quais de déchargement, devront être peu visibles depuis les espaces publics, notamment par une localisation sur le côté ou à l'arrière des bâtiments d'activité principale, une intégration paysagère par des trames végétales.

## **Article UE5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### **1- Traitement paysager des limites**

Par rapport aux limites des zones voisines UA, UC, UD, A et N, l'ensemble des constructions autorisées, leurs infrastructures et aménagements (ex : quai de déchargement) devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les marges de recul imposées devront être plantées d'arbres ou arbustes répartis de manière homogène. Les clôtures seront végétalisées, constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement).

### **2- Traitement paysager des parkings**

Les aires de stationnement doivent être composées de matériaux filtrants.

Les rangées de stationnement seront séparées en largeur et à leurs extrémités par des massifs de végétaux et plantés d'arbres ou arbustes, afin de réduire leur impact visuel.

### **3- Clôtures**

Les clôtures devront être traitées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences locales. La hauteur maximale est fixée à 2.5m.

Les clôtures pleines sont admises lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à l'activité.

## **Article UE6 – Stationnement**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autres part, en dehors des voies publiques.

Conformément à l'article L 151-30 du code de l'Urbanisme, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques rechargeables est autorisée.

### **1- Stationnement Poids lourds**

Le stationnement des poids lourds est interdit sur les espaces publics.

## **2- Stationnement Véhicules Légers**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## **3- Stationnement Vélos**

Conformément aux articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements

## **SECTION 3 – Equipement et réseaux**

### **Article UE7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **UE7.1 – Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la circulation est la moindre.

Les accès sens unique pour poids lourds auront une largeur minimale de 3m50.

#### **UE 7.2 – Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en vue de permettre aux camions et véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.

La voie de desserte principale sera aménagée de manière à permettre la circulation en double sens des véhicules automobiles et des poids lourds (chaussée de 7m de large). Cet axe sera accompagné sur ses rives d'un traitement paysager : plantations irrégulières par bosquets d'arbres recépés et d'arbres de haute tige sur des bandes engazonnées de 3.5m. Elle sera jalonnée de part et d'autre de cheminements piétons d'une largeur de 1.5m. Elle possédera ainsi une emprise de 17m. Un éclairage adapté à la sécurité des piétons et à la circulation automobile devra être implanté le long de cette voie.

### **Article UE 8 – Desserte par les réseaux**

#### **UE 8.1 – Eau potable**

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

#### **UE 8.2 – Assainissement**

##### Eaux pluviales

Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Les évacuations des constructions doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires 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.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **UE 8.3 – Distribution électrique et de téléphonie**

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

## **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH**

### L'identité de la zone et sa vocation

Les zones UH identifient les zones de Grand Equipement d'intérêt intercommunal.

Le règlement graphique identifie les zones UH sur les communes suivantes : Lumbres (piscine et ex piscine, Maison des services, maison médicale), Esquerdes (maison médicalisée), Setques (péage et gendarmerie) Bouvelinghem (IME), Zudausques (IME).

### Les enjeux en zone UH

Les zones UH permettent le développement des équipements existants et la création de nouveaux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Risques concernant la zone UH

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles), il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité les sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC) sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique.

## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article UH1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- **Les exploitations agricoles et forestières.**
- **Les habitations, sous destination hébergement**
- **Les commerces et activités de services**
- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, sous destination industrie, entrepôt, bureaux**

*Sont admis sous condition :*

- **Les habitations, sous destination logement** à condition qu'elles soient dédiées à la surveillance des établissements autorisés dans la zone, et intégrées à au contexte environnemental paysager.

Dans les « Zone Inondée Constatée » :

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

### **Article UH2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

En complément des dispositions de cette présente section, il est conseillé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### **Article UH3 – Volumétrie et implantation des constructions**

L'implantation des constructions nouvelles devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairages), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

#### **UH 3.1 – Emprise au sol et hauteur**

##### **1- Emprise au sol**

Non règlementé

##### **2- Hauteur des constructions**

- Pour les constructions autorisées à destination **Habitation**, la hauteur maximale est fixée à un étage sur rez-de-chaussée (R+1).

#### **UH 3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété**

##### **1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer**

###### Précisions :

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- Les constructions autorisées à destination **Habitation** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3m par rapport à l'alignement.
- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent réduire les retraits précédents.
- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec un retrait inférieur à celui qui leur est imposée, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage ce retrait. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.
- Les constructions et installations (exemple : poste ERDF) nécessaires aux **Equipements d'intérêt collectif et services publics** d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, ou de propriété, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite.

## **2- Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** doivent soit être implantées en limite séparative, soit respecter une marge d'isolement minimale de 5m.  
Par exception, il n'est pas fixé de règle pour les constructions à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, répondant à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- Les constructions autorisées à destination **Habitation** doivent s'implanter soit en limite séparative, soit respecter une marge d'isolement minimale de 3m.
- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, ne peuvent réduire les marges d'isolement précitées, sauf à être implantées sur limite séparative.
- Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à celle qui leur est imposée, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.

## **3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

## **4- Adaptation**

Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques.

## **Article UH4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Rappel du R111-27 du CODE DE L'URBANISME :

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

### **1- Enveloppe bâtie**

Les bâtiments présenteront une qualité architecturale s'appuyant la diversité des volumétries, les rythmes et l'emploi de matériaux de qualité.

*Sont interdits : tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.*

### **2- Traitement des façades**

### ASPECT

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux sera recherchée. La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

#### Sont interdits :

*Tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.*

*L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite, de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.*

*Les couleurs claires utilisées sur l'entièreté du bâtiment, sauf parti architectural de qualité les couleurs sombres et mates restent à privilégier.*

### COMPOSITION

Les bâtiments devront marquer des fractionnements volumétriques afin de rompre avec l'aspect monolithique. Les bâtiments devront intégrer un effort de différenciation architecturale en fonction de leurs usages internes (entrée du bâtiment, partie administrative, accueil du public...) tant au niveau des matériaux, de la polychromie...

Les façades orientées sur les voiries devront présenter un caractère qualitatif.

### **3- Traitement des toitures**

Non règlementé.

*Sont interdit : L'utilisation en toiture de tuiles béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociment, l'emploi de matériaux d'aspect vernissés.*

### **4- Enseignes et pré-enseignes**

Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité joint en annexe des documents du présent PLUI.

### **5- Annexes**

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les locaux techniques doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment ou des clôtures.

## **Article UH5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### **1- Traitement paysager**

Un traitement paysager de qualité devra être recherché pour les abords et espaces non bâtis, notamment via l'aménagement :

- d'espaces verts de pleine terre plantés d'arbres ou arbustes
- d'espaces minéralisés filtrants ou surfaces semi ouvertes

- des clôtures végétalisées, constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement)

## **2- Traitement paysager des parkings**

Les aires de stationnement doivent être composées de matériaux filtrants.

## **3- Clôtures**

Les clôtures devront être traitées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences locales. La hauteur maximale est fixée à 2m.

## **Article UH 6 – Stationnement**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Conformément à l'article L 151-30 du code de l'Urbanisme, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques rechargeables est autorisée.

### **1- Stationnement Véhicules Légers**

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement, elle sera réalisée en dehors des voies publiques.

### **2- Stationnement Vélos**

Conformément aux articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements



## **SECTION 3 – Equipement et réseaux**

### **Article UH7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **UH7.1 – Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la circulation est la moindre.

Les accès sens unique pour poids lourds auront une largeur minimale de 3m50.

#### **UH 7.2 – Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en vue de permettre aux camions et véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.

La voie de desserte principale sera aménagée de manière à permettre la circulation en double sens des véhicules automobiles et des poids lourds (chaussée de 7m de large). Cet axe sera accompagné sur ses rives d'un traitement paysager : plantations irrégulières par bosquets d'arbres recépés et d'arbres de haute tige sur des bandes engazonnées de 3.5m. Elle sera jalonnée de part et d'autre de cheminements piétons d'une largeur de 1.5m. Elle possédera ainsi une emprise de 17m. Un éclairage adapté à la sécurité des piétons et à la circulation automobile devra être implanté le long de cette voie.

### **Article UH 8 – Desserte par les réseaux**

#### **UH 8.1 – Eau potable**

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

#### **UH 8.2 – Assainissement**

##### Eaux pluviales

Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Les évacuations des constructions doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires 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.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **UH 8.3 – Distribution électrique et de téléphonie**

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

## **CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UK**

### L'identité de la zone et sa vocation

La zone UK reprend les activités industrielles lourdes de (dont cimenterie).

On recense deux zones UK sur les communes de Lumbres et d'Elnes, elles correspondent aux activités industrielles de cimenterie et de papèterie (EQIOM et la SICAL).

### Les enjeux en zone UK

La zone UK permet le développement de l'activité sur place et des emplois induits. L'objectif est de permettre des constructions complémentaires et nécessaires au site existant. Il s'agit d'une zone monofonctionnelle.

### Risques concernant la zone UK

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles), il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les secteurs soumis à risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 sont tramés au le plan de zonage.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC) sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique.

## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article UK1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- **Les exploitations agricoles et forestières.**
- **Les habitations, sous destination hébergement.**
- **Les commerces et activités de services.**
- **Les équipements** d'intérêt collectif et de services publics :- sous destinations établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs, et autres équipements recevant du public.
- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, sous destination centre des congrès et d'exposition.**

*Sont admis sous condition :*

- **Les habitations, sous destination logement** à condition qu'elle soit dédiée à la surveillance des établissements autorisés dans la zone, qu'elle soit intégrée à l'enveloppe architecturale du bâtiment auquel elle se rapporte et dans la limite d'un logement par activité.
- Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation tramés sur le plan de zonage, sont autorisés les seules occupations et utilisations des sols compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure, et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Dans les « Zone Inondée Constatée » :

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

### **Article UK2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

En complément des dispositions de cette présente section, il est conseillé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### **Article UK3 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **UK3.1 – Emprise au sol et hauteur**

##### **1- Emprise au sol**

Non règlementé

##### **2- Hauteur des constructions**

- Pour les constructions autorisées à destination **Habitation**, la hauteur maximale est fixée à un étage sur rez-de-chaussée (R+1).

#### **UK 3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété**

##### **1- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques**

Précisions :

- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- Les **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement.  
Toutefois les bâtiments relevant du régime des installations classées doivent respecter les distances d'éloignement par rapport aux zones urbaines conformément à la législation en vigueur.
- L'implantation des **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés est libre.  
Les constructions et installations (exemple : poste ERDF) nécessaires aux **Equipements d'intérêt collectif et services publics** d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, ou de propriété, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite.
- Les constructions autorisées à destination **Habitation** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3m par rapport à l'alignement.

##### **2- Implantation par rapport aux limites séparatives**

###### **2.1- Implantation par rapport aux limites séparatives de propriétés**

- Les constructions autorisées à destination **Habitation** doivent s'implanter soit en limite séparative, soit respecter une marge d'isolement minimale de 3m.

###### **2.1- Implantation par rapport aux limites séparatives de zone**

Non règlementé.

- Toutefois les constructions à destination **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** autorisées relevant du régime des installations classées doivent respecter les distances d'éloignement par rapport aux zones urbaines conformément à la législation en vigueur.

### **3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4m.

## **Article UK4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions autorisées dans la zone UK, par leur aspect et leurs couleurs, devront être s'intégrer à l'ambiance paysagère générale afin d'atténuer au mieux l'impact visuel sur les paysages environnant.

### **1- Enveloppe bâtie**

Les bâtiments présenteront une qualité architecturale s'appuyant sur la diversité et la simplicité des volumétries, les rythmes et l'emploi de matériaux de qualité.

Le développement horizontal des bâtiments devra être privilégié.

Les bâtiments nouveaux devront entretenir une homogénéité entre eux sur l'aspect extérieur.

*Sont interdits : tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.*

### **2- Traitement des façades**

#### ASPECT

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux sera recherchée.

*Sont interdits: L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite, de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.*

*Les couleurs claires utilisées sur l'entièreté du bâtiment, sauf parti architectural de qualité les couleurs sombres et mates restent à privilégier.*

#### COMPOSITION

Les bâtiments devront marquer des fractionnements volumétriques afin de rompre avec l'aspect monolithique.

### **3- Traitement des toitures**

*Est interdit: L'utilisation en toiture de tuiles béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociment est interdite.*

### **4- Annexes**

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les locaux techniques doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment ou des clôtures.

Les dépôts de matériaux, quais de déchargement, devront être intégrés de sorte à être peu visibles depuis les zones UA, UB et A alentours.

## **Article UK5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### **1- Traitement paysager**

Les dépôts et les aires de stockage extérieurs doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'arbres ou d'arbustes.

### **2- Traitement paysager des parkings**

Non réglementé

### **3- Coefficient d'imperméabilisation**

Non réglementé

### **4- Clôtures**

Les clôtures peuvent être pleines, à claire voie ou végétalisées. Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales.

La hauteur maximale est fixée à 2.5m.

## **Article UK 6 – Stationnement**

Pour l'ensemble des constructions autorisées, la surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autres part, en dehors des voies publiques.

Conformément à l'article L 151-30 du code de l'Urbanisme, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques rechargeables est autorisée.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article UK 7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **UK 7.1 – Accès**

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **UK 7.2 – Voirie**

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### **Article UK 8 – Desserte par les réseaux**

#### **UK 8.1 – Eau potable**

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

#### **UK 8.2 – Assainissement**

##### Eaux pluviales

Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Les évacuations des constructions doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **UK 8.3 – Distribution électrique et de téléphonie**

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

## **CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UCO**

### L'identité de la zone et sa vocation

La zone UCO reprend le secteur à vocation principale d'activités commerciales de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres. La délimitation reprend les secteurs d'activités existants et grandes surfaces qui se dissocient des zones urbaines par leur volumétrie, leur gabarit, leur aspect extérieur, le stationnement nécessaire.

La zone UCO peut reprendre ou admettre toutes constructions liées aux activités autorisées.

### Les enjeux en zone UCO

La zone UCO permet le développement économique et de l'emploi sur le territoire, l'intérêt étant de développer les activités déjà en place, il s'agit également de les compléter par l'accueil de nouvelles. Ce secteur est spécifiquement dédié à l'économie commerciale.

### Risques concernant la zone UCO

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles), il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article UCO 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- **Les Exploitations agricoles et forestières.**

- **Les Habitations.**

- **Les Commerces et activités de services :** - sous destination : Hébergement touristique et hôtelier, Cinéma.

- sous destination : Artisanat, commerces de détail, les cellules commerciales inférieures à 250m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- **Les Equipements d'intérêt collectif et de services publics :-** Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les Salles d'art et de spectacle, les Equipements sportifs, et Autres équipements recevant du public.

### **Article UCO 2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article UCO3 – Volumétrie et implantation des constructions**

L'implantation des constructions nouvelles devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairages), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. La construction nouvelle devra s'insérer de manière cohérente et respecter l'harmonie du cadre paysager et bâti existant dans lequel elle s'intègre.

#### **UCO 3.1 – Emprise au sol et hauteur**

##### **1- Emprise au sol**

Non règlementé

##### **2- Hauteur des constructions**

- Pour les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire**, la hauteur (mesurée au dessus du sol avant aménagement) maximale au faitage est fixée à 16m pour les constructions situées au Sud de la voie principale de desserte et 10m pour les constructions situées au Nord de cette même voie.

#### **UCO 3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété**

##### **1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer**

Précisions :

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10m par rapport à la limite d'emprise de la voie de desserte interne et avec un retrait d'au moins 100m de l'axe de la RN42 et d'au moins 25m de l'axe de la RD225.  
Par exception les constructions à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, répondant à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, peuvent s'implanter librement.
- Les constructions et installations (exemple : poste ERDF) nécessaires aux **Equipements d'intérêt collectif et services publics** d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, ou de propriété, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite.
- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, à destination **Commerces et activités de services, Equipements d'intérêt collectif et services**

**publics, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** ne peuvent réduire les retraits précédents.

## **2- Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **2.1- Implantation par rapport aux limites séparatives de propriétés**

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** et **Equipements d'intérêt collectif et services publics** doivent soit être implantées en limite séparative, soit respecter une marge d'isolement minimale de 5m.  
Par exception, il n'est pas fixé de règle pour les constructions à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, répondant à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** et **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ne peuvent réduire la marge d'isolement en deçà de 5m, sauf à être implantées sur limite séparative.

### **2.1- Implantation par rapport aux limites séparatives de zone**

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** et **Equipements d'intérêt collectif et services publics** doivent respecter une marge d'isolement minimale de 5m par rapport à la zone A.  
Par exception, il n'est pas fixé de règle pour les constructions à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, répondant à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** et **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ne peuvent porter la marge d'isolement, dans le cas où la construction n'est pas implantée sur limite séparative, en deçà de 5m.

## **3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

## **Article UCO 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Rappel du R111-27 du CODE DE L'URBANISME :

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

## **1- Enveloppe bâtie**

Les bâtiments présenteront une qualité architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, les rythmes et l'emploi de matériaux de qualité.

Le développement horizontal des bâtiments devra être privilégié.

*Sont interdits : tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.*

## **2- Traitement des façades**

### ASPECT

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux sera recherchée. La brique, le béton teinté dans la masse, le bardage bois ou métallique et les murs rideaux d'éléments verriers sont les seuls admis. D'autres matériaux pourraient être admis dans le cadre d'une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE). Les enduits sont autorisés à condition d'être lisses et sans aspérités excessives. Les bardages seront uniquement disposés à l'horizontal.

*Sont interdits: L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite, de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.*

*Les couleurs claires utilisées sur l'entièreté du bâtiment, sauf parti architectural de qualité les couleurs sombres et mates restent à privilégier.*

### COMPOSITION

Les bâtiments devront marquer des fractionnements volumétriques afin de rompre avec l'aspect monolithique. Les bâtiments devront intégrer un effort de différenciation architecturale en fonction de leurs usages internes (entrée du bâtiment, partie administrative, de production, de vente...) tant au niveau des matériaux, de la polychromie...

Toutes les façades des bâtiments, visibles depuis l'espace public interne du parc, de la RD42 et la RD225, devront marquer un traitement de qualité.

## **3- Traitement des toitures**

Les bâtiments devront obligatoirement être couverts avec une toiture terrasse ou à deux pans (dans ce cas la pente sera de 30° minimum).

Dans le cas de toiture terrasses, elles seront dissimulées par des acrotères sur toutes les façades du bâtiment. Elles seront non réfléchissantes (sauf pour les parties dédiées à l'éclairage).

*Est interdit : L'utilisation en toiture de tuiles béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociment est interdite.*

## **4- Enseignes et pré-enseignes**

Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité joint en annexe des documents du présent PLUI.

## **5- Annexes**

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les locaux techniques doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment ou des clôtures.

Les dépôts de matériaux, quais de déchargement, devront être faits sur le côté ou à l'arrière (par rapport à la voie principale) des bâtiments et intégrés par des trames végétales. Ils devront être peu visibles depuis al RN42.

## **6- Energie renouvelables**

~~Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.~~

## **Article UCO 5 – Traitement enironnemental et paysger des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### **1- Traitement paysager des limites**

Les marges de recul par rapport à la RN42, seront engazonnées et plantées d'arbres de haute tige et d'arbustes à raison d'un arbre pour 20m<sup>2</sup> minimum. Ces marges de recul pourront comprendre des fossés, des bassins de récolte et traitement des eaux pluviales paysagers et entretenus et les installations nécessaires à leur entretien.

Les marges de recul au sud de la zone d'activité : un modelé de terrain y sera réalisé sur une profondeur de 20m. Y seront plantés au minimum un arbre et un arbuste pour 20m<sup>2</sup> de terrain, répartis de façon homogène. Le modelé de terrain intégrera également un fossé de collecte des eaux pluviales, un bassin de traitement des eaux de pluies paysager ainsi que les installations nécessaires à leur entretien.

Les autres marges par rapport aux limites de zone, à l'exception de celle par rapport à la RD225 : tout le long de la limite de zone, une bande large de 5m sera engazonnée et plantée à raison d'un arbre de haute tige et un arbuste pour 20m<sup>2</sup> de terrain, répartis de façon homogène.

Les haies monospécifiques de résineux ne sont pas autorisées.

### **2- Traitement paysager des parkings**

Les aires de stationnement *d'une surface supérieur à 100 m2* doivent être composées de matériaux filtrants à hauteur de 50% de la surface de stationnement.

Les rangées de stationnement seront séparées en largeur et à leurs extrémités par des massifs de végétaux et plantés d'arbres et arbustes, afin de réduire leur impact visuel.

### **3- Clôtures et portails**

Les clôtures et portails pleins sont interdits.

La hauteur maximale du portail maximum est de 2,0 m.

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2m, seront donc obligatoirement composées de haies avec ou sans dispositifs à claire voie de type grillage ou grille ou autres dispositifs dont les couleurs seront choisies parmi RAL vert olive 6003 et RAL gris 7016.

## **Article UCO 6 – Stationnement**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autres part, en dehors des voies publiques.

### **1- Stationnement Poids Lourds**

Le stationnement des poids lourds est interdit sur les espaces publics.

### **2- Stationnement Véhicules Légers**

Les aires de stationnement doivent être peu visibles depuis la RN42.

Elles devront comprendre un emplacement pour le rechargement des véhicules électriques, sauf si une borne de recharge existe dans un rayon de 500m.

### **3- Stationnement Vélos**

Conformément aux articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements

## **SECTION 3 – Equipement et réseaux**

### **Article UCO 7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **UCO 7.1 – Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la circulation est la moindre.

Les accès sens unique pour poids lourds auront une largeur minimale de 3m50.

#### **UCO 7.2 – Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en vue de permettre aux camions et véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.

La voie de desserte principale sera aménagée de manière à permettre la circulation en double sens des véhicules automobiles et des poids lourds (chaussée de 7m de large). Cet axe sera accompagné sur ses rives d'un traitement paysager : plantations irrégulières par bosquets d'arbres recépés et d'arbres de haute tige sur des bandes engazonnées de 3.5m. Elle sera jalonnée de part et d'autre de cheminements piétons d'une largeur de 1.5m. Elle possédera ainsi une emprise de 17m. Un éclairage adapté à la sécurité des piétons et à la circulation automobile devra être implanté le long de cette voie.

### **Article UCO 8 – Desserte par les réseaux**

#### **UCO 8.1 – Eau potable**

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

#### **UCO 8.2 – Assainissement**

Eaux pluviales

Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Les évacuations des constructions doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires 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.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **UCO 8.3 – Distribution électrique et de téléphonie**

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

## **CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UPL**

### L'identité de la zone et sa vocation

La zone UPL reprend le secteur à vocation économique et non commerciale correspondant à la Porte du Littoral, de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres. La délimitation reprend les secteurs d'activités existants et grandes surfaces qui se dissocient des zones urbaines par leur volumétrie, leur gabarit, leur aspect extérieur, le stationnement nécessaire.

La zone UPL peut reprendre ou admettre toutes constructions liées aux activités autorisées.

### Les enjeux en zone UPL

La zone UPL permet le développement économique et de l'emploi sur le territoire, l'intérêt étant de développer les activités déjà en place, il s'agit également de les compléter par l'accueil de nouvelles.

La zone UPL est découpée en quatre phases : UPLa UPLb UPLc UPLd.

### Risques concernant la zone UPL

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles), il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article UPL 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- **Les exploitations agricoles et forestières.**
- **Les habitations, sous destination hébergement.**
- **Les commerces et activités de services sous destinations : artisanat et commerces de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.**
- **Les équipements d'intérêt collectif et de services publics :- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs, et autres équipements recevant du public.**

*Sont admis sous condition :*

- **Les habitations, sous destination logement à condition qu'elles soient dédiées à la surveillance des établissements autorisés dans la zone, qu'elles soient intégrées à l'enveloppe architecturale du bâtiment auquel elles se rapportent et dans la limite d'un logement par activité.**

### **Article UPL 2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

En complément des dispositions de cette présente section, il est conseillé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### **Article UPL3 – Volumétrie et implantation des constructions**

L'implantation des constructions nouvelles devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairages), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. La construction nouvelle devra s'insérer de manière cohérente et respecter l'harmonie du cadre paysager et bâti existant dans lequel elle s'intègre.

#### **UPL 3.1 – Emprise au sol et hauteur**

##### **1- Emprise au sol**

Non règlementé

##### **2- Hauteur des constructions**

- Pour les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire**, la hauteur (mesurée au dessus du sol avant aménagement) maximale au faitage est fixée à :
  - 10m pour la phase UPLb.
  - 15m pour les phases UPLa et UPLc.
  - 40m pour la phase UPLd.

#### **UPL 3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété**

##### **1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer**

###### Précisions :

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** doivent être implantées avec un retrait d'au moins :
  - 50m par rapport l'axe de l'A26.
  - 30m par rapport l'axe de la RD942.
  - 5m de la limite d'emprise des voies de dessertes internes

Par exception les constructions à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, répondant à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, peuvent s'implanter librement.

- Les constructions et installations (exemple : poste ERDF) nécessaires aux **Equipements d'intérêt collectif et services publics** d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, ou de propriété, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite.
- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUI, à destination **Commerces et activités de services, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** ne peuvent réduire les retraits précédents.
- Les constructions de logements de surveillance intégrés aux bâtiments d'activités auquel il se rapport devront donc observer un recul identique à celui du bâtiment industriel.

## **2- Implantation par rapport aux limites séparatives de propriétés**

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et Equipements d'intérêt collectif et services publics** doivent respecter une marge d'isolement minimale de 5m.  
Par exception, il n'est pas fixé de règle pour les constructions à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, répondant à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUI, à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et Equipements d'intérêt collectif et services publics** ne peuvent porter la marge d'isolement, dans le cas où la construction n'est pas implantée sur limite séparative, en deçà de 5m.

## **3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

## **Article UPL 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Rappel du R111-27 du CODE DE L'URBANISME :

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **1- Enveloppe bâtie**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une bonne intégration dans le paysage. Le projet s'attachera à la perception lointaine depuis les différents axes de circulation.

*Sont interdits : tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.*

## **2- Traitement des façades**

### ASPECT

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux sera recherchée. Les couleurs de bâtiments devront être sombres et mates.

En secteur UPLd, les couleurs devront refléter un dégradé vers des teintes claires au-delà de 10m de hauteur.

*Sont interdits : L'utilisation de matériaux réfléchissants les teintes vives et claires sont interdites, de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.*

### COMPOSITION

Les pignons devront être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les coloris des menuiseries établiront soit un camaïeu harmonieux avec les coloris des façades et pignons, soit un contraste tranché. Le blanc pur y est proscrit de même que les teintes claires réfléchissantes.

## **3- Traitement des toitures**

Les bâtiments devront obligatoirement être couverts avec une toiture soit horizontale soit à faible pente ( $\leq 10^\circ$ ). Elles seront dissimulées par des acrotères. Elles seront non réfléchissantes (sauf pour les parties dédiées à l'éclairage).

*Est interdit : L'utilisation en toiture de tuiles béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociment est interdite.*

## **4- Enseignes et pré enseignes**

Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité joint en annexe des documents du présent PLUI.

## **5- Annexes**

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale et devront être reliés à ce dernier par un élément architectural et paysager.

Les locaux techniques doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment ou des clôtures.

Les dépôts de matériaux, quais de déchargement, devront être intégrés par des trames végétales.

**Article UPL5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

## **1- Traitement paysager des limites**

Les limites de la zone doivent faire l'objet d'aménagements paysagers tels que décrits ci-après :

- En limite nord de la zone, une bande boisée d'une largeur de 7 mètres doit être plantée. Cette bande sera aménagée sur une réserve foncière de 3 mètres d'une part, et sur les parcelles privées pour les 4 mètres restants d'autre part.
- En bordure des parcelles contiguës à l'A26, une bande boisée d'une largeur de 7 mètres doit être plantée.
- Le long de l'actuelle RD942, une bande boisée d'une largeur de 7 mètres doit être plantée.

Chaque parcelle sera cernée à sa périphérie intérieure par une bande plantée ou engazonnée d'une largeur minimale de 2 mètres.

Les bandes plantées décrites ci-dessus doivent l'être à raison d'un arbre minimum pour 20m<sup>2</sup>.

Les haies monospécifiques de résineux ne sont pas autorisées.

## **2- Traitement paysager des parkings**

Les aires de stationnement d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup> doivent être composées de matériaux filtrants à hauteur de 50% de la surface de stationnement. Par ailleurs, elles devront être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

Les rangées de stationnement seront séparées en largeur et à leurs extrémités par des massifs de végétaux et plantés d'arbres et arbustes, afin de réduire leur impact visuel.

## **3- Clôtures et portails**

Les clôtures et portails pleins sont interdits.

La hauteur du portail maximum est de 2,0m.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2m, seront donc obligatoirement composées de haies avec ou sans dispositifs à claire voie de type grillage ou grilles ou autres dispositifs dont les couleurs seront choisies parmi RAL vert olive 6003 et RAL gris 7016.

Les coffrets et installations techniques en limite de propriété devront être insérés dans les clôtures.

## **Article UPL 6 – Stationnement**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autres part, en dehors des voies publiques.

Conformément à l'article L 151-30 du code de l'Urbanisme, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques rechargeables est autorisée.

### **1- Stationnement Poids Lourds**

Le stationnement des poids lourds est interdit sur les espaces publics.

### **2- Stationnement Véhicules Légers**

Pour les surfaces de bureaux et de commerces, il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les surfaces d'entrepôt, locaux industriels, au minimum 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette doit être aménagée.

Les zones de stationnement devront comprendre un emplacement pour le rechargement des véhicules électriques, sauf si une borne de recharge existe dans un rayon de 500m.

### **3- Stationnement Vélos**

Conformément aux articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements

## **SECTION 3 – Equipement et réseaux**

### **Article UPL 7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **UPL 7.1 – Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la circulation est la moindre.

L'accès est interdit sur la RN42.

#### **UPL 7.2 – Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en vue de permettre aux camions et véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.

Les voies principales telles que définies aux orientations d'aménagement doivent présenter une largeur de chaussée de 6 mètres minimum.

Les voies de distribution telles que définies aux orientations d'aménagement posséderont une largeur de chaussée de 4 mètres minimum.

### **Article UPL 8 – Desserte par les réseaux**

#### **UPL 8.1 – Eau potable**

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

#### **UPL 8.2 – Assainissement**

##### Eaux pluviales

Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Les évacuations des constructions doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### Eaux résiduaires des établissements industriels

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires 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.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **UPL 8.3 – Distribution électrique et de téléphonie**

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

### L'identité de la zone et sa vocation

Les zones 1AU correspondent à des zones d'urbanisation future mixte à vocation principale d'habitat. Il s'agit de zones destinées à l'urbanisation future ou 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 enjeux en zone 1AU

Les zones 1AU sont les secteurs de développement des communes. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Risques concernant la zone 1AU

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles), il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction et d'aménagement, afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Si la zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions et aménagements projetés.

Si le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC) sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique.

## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article 1AU 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- **Les exploitations agricoles et forestières.**
- **Les commerces et activités de services** sous destinations : commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
- **Les équipements d'intérêt collectif et de services publics** : établissements d'enseignement et de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle.

*Sont admis sous condition :*

- **Les habitations**, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée en plusieurs phases et sous réserve de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- **Les commerces et activités de services** sous destinations : - artisanat et commerce de détail sous condition de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
- restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition de ne représenter qu'une annexe ou partie de la construction principale à usage d'habitation.

Dans les « Zone Inondée Constatée » :

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

### **Article 1AU 2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

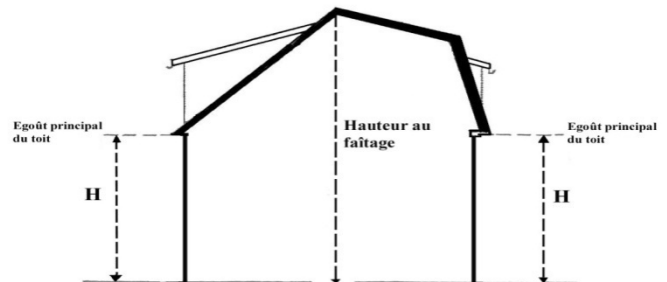
## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

En complément des dispositions de cette présente section, il est conseillé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

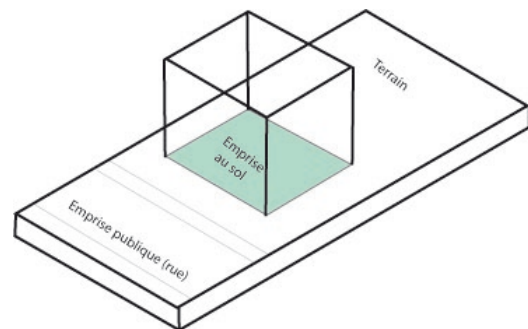
### **Article 1AU 3 – Volumétrie et implantation des constructions**

La volumétrie se définit par la hauteur et l'emprise au sol des constructions.

LA HAUTEUR (minimale et maximale) s'exprime par rapport au *TERRAIN NATUREL*.



L'EMPRISE AU SOL correspond au volume projeté au sol de la construction.



### **1AU 3.1 – Emprise au sol et hauteur**

Le gabarit des constructions autorisées devra être cohérent avec le bâti environnant, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant.

#### **1- Emprise au sol**

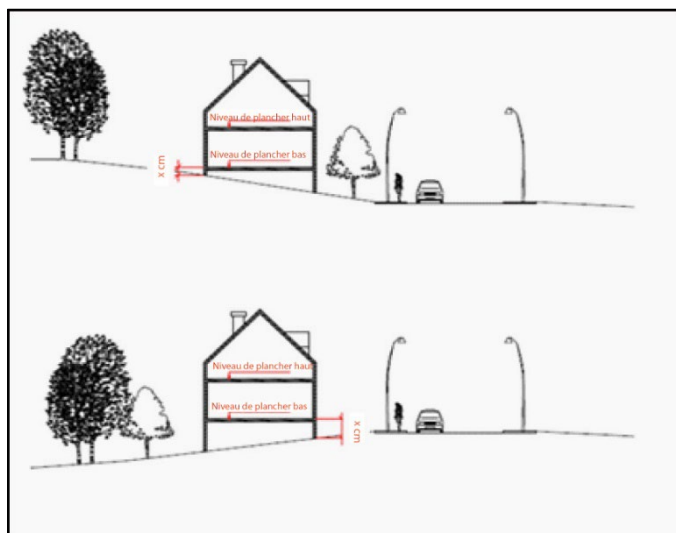
Non réglementée

#### **2- Hauteur des constructions**

##### Principe :

Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs des constructions. Toutefois :

- Les constructions nouvelles devront être intégrées au Terrain Naturel.

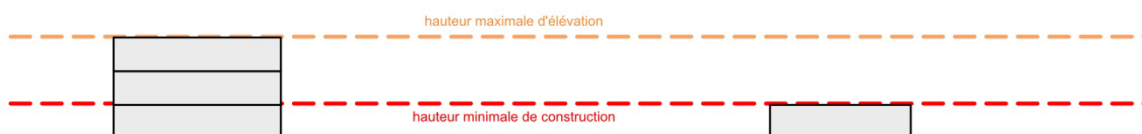


TERRAIN NATUREL sous l'emprise de la construction

- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,4 m avant travaux du point le plus haut du TERRAIN NATUREL sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1 m avant travaux du point le plus haut du

- **La hauteur absolue des constructions** devra observer un gabarit similaire aux constructions voisines des tissus urbains dans lesquelles elles s'insèrent.



### 1AU 3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions correspond à la localisation des constructions sur la parcelle. Elle se définit par rapport aux limites séparatives de la parcelle et par rapport aux constructions déjà existantes sur la parcelle.

L'implantation des constructions autorisées tiendra compte de l'organisation des secteurs bâtis environnants. Il sera recherché une homogénéité et une cohérence dans l'organisation des constructions, l'objectif étant de préserver l'identité du cadre urbain préexistant et l'harmonie de la séquence urbaine.

Les constructions et installations (exemple : poste ERDF) nécessaires aux **Equipements d'intérêt collectif et services publics** d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, ou de propriété, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite.

Dans le cadre de la réalisation d'un dossier loi Barnier, conformément à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, les constructions peuvent déroger aux marges de recul minimales imposées par rapport aux voies publiques prévues à l'article L111-6 du même code. Ces marges de recul diminuées sont

précisées ci après. Il y a lieu de se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la zone de la Porte du Littoral.

### **1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer**

Non réglementé

### **2- Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Le principe est que l'implantation des constructions sur limite séparative est possible mais non obligatoire. L'implantation en limite séparative devra se réaliser dans une bande de 20m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte. Au-delà de cette bande de 20m, les constructions à usage d'habitation devront observer une marge de recul de 3m minimum des limites séparatives.
- Pour les constructions annexes d'une hauteur supérieure ou égale à 3m au faitage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 3m minimum.  
Pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3m au faitage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 1m minimum.

### **3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Dans le cas densification de fond de parcelle, les constructions nouvelles devront respecter une distance d'éloignement suffisante afin de minimiser l'ombre portée sur les constructions à usage d'habitation existantes.

## **Article 1AU 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Principe général :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale, de recherche bioclimatique et de la concordance avec le caractère général du site.

### **1- Les façades**

#### A- L'ASPECT

La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

Des couleurs vives sont tolérées sur les huisseries et les volets (cf cahier de recommandations).

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- l'habillage d'un sous bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est proscrit.
- les couleurs vives
- les pastiches d'architecture étrangère à la région

B- LA COMPOSITION

Non réglementée.

C- LES VOLETS ROULANTS

Les volets roulants doivent être :

- soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
- soit dissimulés à l'extérieur derrière un bandeau ou lambrequin, intégré dans la composition de la menuiserie.

**2- Les toitures**

A- LA PENTE

Non règlementé

B- LA COUVERTURE

Les teintes des matériaux de couverture seront soit grise s'apparentant à l'ardoise, soit rouge orangé s'apparentant aux tuiles traditionnelles.

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

**3- Les annexes et extensions**

Les bâtiments et annexes visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les projets d'extension et d'annexes devront utiliser l'une des deux approches suivantes :

- soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).
- soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

Cas particuliers:

Dans le cas de réalisation de vérandas, verrières, ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé.

**Article 1AU5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

## **1- Traitement paysager des limites de zone**

En limite avec la zone A, les clôtures seront composées à minima d'une haie arbustive multi-espèces ; sauf précisions apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il y a lieu de se référer à l'annexe 2 « schéma explicatif relatif aux haies » qui figure au présent règlement.

## **2- Traitement paysager des parkings**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, à partir de 4 places de stationnement, ces dernières devront être réalisées en matériaux perméables.

## **3- Coefficient d'imperméabilisation**

Non réglementé

## **4- Clôtures et portails**

Principe :

Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement). Il convient de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### A- Pour les Habitations individuelles

A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire :

Il est possible d'implanter ou non des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires.

En cas d'implantation, celles ci seront constituées :

- Soit par un mur bahut en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'une haie dont la palette végétale devra être tirée du cahier de recommandations.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,60m dont 0,60m maximum pour la partie pleine.

Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%. Les portails pleins sont autorisés, ils devront s'intégrer à la clôture.

À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1,60m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif à claire-voie permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

*Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :*

- les clôtures de type claustras, canisses, bâches, plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés*
- les clôtures pleines.*
- les haies monospécifiques de résineux*

Sur cour et jardin

Pour les limites latérales, sur cour et jardin, les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2m dont 0,60m pour la partie pleine.

Des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées sur les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière du corps du bâtiment principal. Ces clôtures pleines sont admises sous réserve qu'elles soient réalisées soit en matériaux identiques à ceux de la construction principale par exemple en maçonnerie de briques, de pierres, enduit...soit en bois.

*Sont interdits sur cour et jardin :*

- les clôtures de type, bâches, plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés
- les clôtures pleines.
- les haies monospécifiques de résineux

#### B- Pour les autres destinations autorisées

##### En alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire

Il est possible d'implanter ou non des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires.

En cas d'implantation, celles ci seront constituées :

- Soit par un mur bahut en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'un dispositif de type grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie éventuellement doublé d'une haie.
- Soit d'une haie dont la palette végétale devra être tirée des prescriptions du cahier de recommandations.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 2m dont 0,60m maximum pour la partie pleine.

Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%. Les portails pleins sont autorisés, ils devront s'intégrer à la clôture.

*Sont interdits sur rue et dans la marge de recul :*

- les clôtures de type claustres, canisses, bâches, plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés
- les clôtures pleines sauf si elles.
- les haies monospécifiques de résineux

##### Sur cour et jardin

Les clôtures édifiées seront constituées de haies, de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies. La hauteur totale ne pourra dépasser 2m.

*Sont interdits sur cour et jardin :*

- les clôtures de type, bâches, plaque béton (sauf mur bahut), tôle acier, fils barbelés
- les clôtures pleines.
- les haies monospécifiques de résineux

#### **5 - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

La surface des terrains non bâtis doit être aménagée, engazonnée, plantée ou traitée en espaces verts.

## Article 1AU6 – Stationnement

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité de réaliser les dites places de stationnement ou en cas de changement de destination, les besoins requis en terme de stationnement doivent être obligatoirement remplis, soit directement par l'aménagement sur le terrain d'assiette de la construction de places de stationnement répondant aux besoins de l'activité en place, soit par une mutualisation des places de stationnement nécessaires dans un rayon de 100m de ladite construction.

Conformément à l'article L 151-30 du code de l'Urbanisme, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques rechargeables est autorisée.

### Dispositions particulières

#### 1- Les constructions à destination Habitation

- Sous-destination Logement

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement individuel, couverte ou non.

Dans le cadre d'habitat collectif ou division d'une construction en plusieurs logements, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 5 logements, à l'usage des visiteurs

- Sous-destination Hébergement

Dans le cadre des hébergements (médicalisé, de retraite ...) il est exigé 1 place de stationnement pour 5 logements.

#### 2- Les constructions à destination Commerce et activités de services autorisées (sauf restauration)

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autres part, en dehors des voies publiques.

#### 3- Les constructions à destination Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement.

#### 4- Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Conformément aux articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du

bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements.

#### **5- Disposition Personnes à Mobilité Réduite**

Doit être prévu au minimum 5% d'emplacements handicapés sur l'ensemble des places de stationnement existantes. Il doit obligatoirement y avoir au moins 1 place handicapée lorsqu'il existe moins de 20 emplacements de stationnement.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article 1AU 7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **1AU 7.1 – Accès**

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **1AU 7.2 – Voirie**

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### **Article 1AU 8 – Desserte par les réseaux**

#### **1AU 8.1 – Eau potable**

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

#### **1AU 8.2 – Assainissement**

##### Eaux pluviales

Le dossier technique devra être composé au minimum d'un plan d'assainissement, d'un profil en travers, d'un profil en long, de la note de dimensionnement, du rapport d'étude de sol, de la notice technique (comprenant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages,...

Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.  
Un exutoire doit être maintenu pour que les ruissellements puissent rejoindre le cours d'eau.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Les évacuations des constructions doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **1AU 8.3 – Distribution électrique et de téléphonie**

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

## CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUPL

### L'identité de la zone et sa vocation

La zone 1AUPL correspond à une phase d'extension de la zone UPL, la vocation y est donc identique : secteur à vocation économique et non commerciale correspondant à la Porte du Littoral, de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres.

Il existe une seule zone 1AUPL sur la commune de Leulinghem, dans le prolongement de la zone UPL existante.

### Les enjeux en zone 1AUPL

La zone 1AUPL permet le développement économique et de l'emploi sur le territoire, l'intérêt étant de conforter et d'agrandir par l'accueil de nouvelles activités la zone existante.

**L'ouverture à l'urbanisation est permise à la condition que 80% du foncier de la zone UPL soit occupé ou réservé, ou qu'un projet d'envergure ne puisse être satisfait du fait du morcellement du foncier disponible, ou que le foncier restant est rendu inconstructible par l'existence d'un risque identifié.**

Un dossier de dérogation à la loi Barnier – Amendement Dupont a été réalisé afin de réduire la bande d'inconstructibilité en lien avec la présence de l'A26. La zone fait ainsi l'objet de prescriptions réglementaires et d'une OAP permettant d'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère. La partie réglementaire du PLUi est complétée du dossier loi Barnier.

Le secteur fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement opposables. La pièce du PLU dénommée Orientations d'Aménagement et de Programmation fixe les principes d'urbanisation.

### Risques concernant la zone 1AUPL

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles), il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article 1AUPL 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- **Les exploitations agricoles et forestières.**
- **Les habitations, sous destination hébergement.**
- **Les commerces et activités de services sous destinations : artisanat et commerces de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.**
- **Les équipements d'intérêt collectif et de services publics :- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs, et autres équipements recevant du public.**  
*Sont admis sous condition :*
  - **Les habitations, sous destination logement à condition qu'elles soient dédiées à la surveillance des établissements autorisés dans la zone, qu'elles soient intégrées à l'enveloppe architecturale du bâtiment auquel elles se rapportent et dans la limite d'un logement par activité.**

### **Article 1AUPL 2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

En complément des dispositions de cette présente section, il est conseillé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### **Article 1AUPL 3 – Volumétrie et implantation des constructions**

L'implantation des constructions nouvelles devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairages), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil. La construction nouvelle devra s'insérer de manière cohérente et respecter l'harmonie du cadre paysager et bâti existant dans lequel elle s'intègre.

#### **1AUPL 3.1 – Emprise au sol et hauteur**

##### **1- Emprise au sol**

Non règlementé

##### **2- Hauteur des constructions**

- Pour les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire**, la hauteur (mesurée au dessus du sol avant aménagement) maximale au faitage est fixée à 15m.

#### **1AUPL 3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété**

##### **1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer**

Les constructions peuvent s'implanter à une distance de 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute A26 (en vertu de l'étude paysagère réalisée au titre de l'Amendement DUPONT menée sur le secteur et faisant l'objet d'une OAP sectorielle.)

##### **Précisions :**

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** doivent être implantées avec un retrait d'au moins :
  - 5m de la limite d'emprise des voies de dessertes internesPar exception les constructions à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, répondant à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, peuvent s'implanter librement.
- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, à destination **Commerces et activités de services, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire** ne peuvent réduire les retraits précédents.

- Les constructions de logements de surveillance intégrés aux bâtiments d'activités auquel ils se rapportent devront donc observer un recul identique à celui du bâtiment industriel.

## **2- Implantation par rapport aux limites séparatives de propriétés**

- Les constructions autorisées à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et Equipements d'intérêt collectif et services publics** doivent respecter une marge d'isolement minimale de 5m.  
Par exception, il n'est pas fixé de règle pour les constructions à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, répondant à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- Les travaux d'extension portant sur les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, à destination **Commerces et activités de services, Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et Equipements d'intérêt collectif et services publics**, ne peuvent porter la marge d'isolement en deçà de 5m, sauf à s'implanter sur limite séparative.

## **3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

## **Article 1AUPL 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Rappel du R111-27 du CODE DE L'URBANISME :

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **1- Enveloppe bâtie**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une bonne intégration dans le paysage. Le projet s'attachera à la perception lointaine depuis les différents axes de circulation.

*Sont interdits : tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.*

### **2- Traitement des façades**

ASPECT

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux sera recherchée. Les couleurs de bâtiments devront être sombres et mates

*Sont interdits : L'utilisation de matériaux réfléchissants les teintes vives et claires sont interdites, de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.*

#### COMPOSITION

Les pignons devront être traités en harmonie avec les façades de la construction principale. Les coloris des menuiseries établiront soit un camaïeu harmonieux avec les coloris des façades et pignons, soit un contraste tranché. Le blanc pur y est proscrit de même que les teintes claires réfléchissantes.

### **3- Traitement des toitures**

Les bâtiments devront obligatoirement être couverts avec une toiture soit horizontale soit à faible pente ( $\leq 10^\circ$ ). Elles seront dissimulées par des acrotères. Elles seront non réfléchissantes (sauf pour les parties dédiées à l'éclairage).

*Est interdit : L'utilisation en toiture de tuiles béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociment est interdite.*

### **4- Enseignes et pré enseignes**

Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité joint en annexe des documents du présent PLUI.

### **5- Annexes**

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale et devront être reliés à ce dernier par un élément architectural et paysager.

Les locaux techniques doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment ou des clôtures.

Les dépôts de matériaux, quais de déchargement, devront être intégrés par des trames végétales .

## **Article 1AUPL5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### **1- Traitement paysager des limites**

Les limites de la zone doivent faire l'objet d'aménagements paysagers tels que décrits ci-après :

- En limite nord et ouest de la zone, une haie brise-vent\* multi-strates et multi-espèces doit être plantée. Une emprise foncière suffisante (5 mètres environ) sera préservée pour le développement de la haie.
- En limite sud, une haie arbustive\* multi-espèces doit être plantée.

Chaque parcelle sera cernée à sa périphérie intérieure haie arbustive\* multi-espèces.

Il y a lieu de se référer à l'annexe 2 « schéma explicatif relatif aux haies » qui figure au présent règlement.

Les haies devront être composées d'essences locales.  
Les haies monospécifiques de résineux ne sont pas autorisées

## **2- Traitement paysager des parkings**

Au delà de cinq places de stationnement, celles-ci devront être composées de matériaux filtrants. Par ailleurs, elles devront être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

Les rangées de stationnement seront séparées en largeur et à leurs extrémités par des massifs de végétaux et plantées d'arbres et arbustes, afin de réduire leur impact visuel.

## **3- Clôtures et portails**

Les clôtures et portails pleins sont interdits.

La hauteur du portail maximum est de 2,0m.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2m, seront donc obligatoirement composées de haies avec ou sans dispositifs à claire voie de type grillage ou grilles ou autres dispositifs dont les couleurs seront choisies parmi RAL vert olive 6003 et RAL gris 7016.

Les coffrets et installations techniques en limite de propriété devront être insérés dans les clôtures.

## **Article 1AUPL 6 – Stationnement**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autres part, en dehors des voies publiques.

En lien avec la réalisation du dossier loi Barnier, aucun espace de stationnement n'est autorisé dans une bande de 30 mètres depuis l'axe de la voie de l'autoroute A26 (à l'exception des aménagements en lien avec les besoins de l'infrastructure autoroutière).

Entre 30 et 50 mètres de distance par rapport à l'axe de l'A26, il sera possible d'aménager des aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées avec des matériaux drainants et qu'elles fassent l'objet d'aménagement paysager.

Conformément à l'article L 151-30 du code de l'Urbanisme, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques rechargeables est autorisée.

## **1- Stationnement Poids Lourds**

Le stationnement des poids lourds est interdit sur les espaces publics.

## **2- Stationnement Véhicules Légers**

Pour les surfaces de bureaux et de commerces, il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les surfaces d'entrepôt, locaux industriels, au minimum 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette doit être aménagée.

Les zones de stationnement devront comprendre un emplacement pour le rechargement des véhicules électriques, sauf si une borne de recharge existe dans un rayon de 500m.

## **3- Stationnement Vélos**

Conformément aux articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements

## **SECTION 3 – Equipement et réseaux**

### **Article 1AUPL 7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **1AUPL 7.1 – Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la circulation est la moindre.

#### **1AUPL 7.2 – Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en vue de permettre aux camions et véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.

Les voies principales telles que définies aux orientations d'aménagement doivent présenter une largeur de chaussée de 6 mètres minimum.

Les voies de distribution telles que définies aux orientations d'aménagement posséderont une largeur de chaussée de 4 mètres minimum.

### **Article 1AUPL 8 – Desserte par les réseaux**

#### **1AUPL 8.1 – Eau potable**

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

#### **1AUPL 8.2 – Assainissement**

##### Eaux pluviales

Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.  
Un exutoire doit être maintenu pour que les ruissellements puissent rejoindre le cours d'eau.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Les évacuations des constructions doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### Eaux résiduaires des établissements industriels

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires 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.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **1AUPL 8.3 – Distribution électrique et de téléphonie**

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

## CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUH

### L'identité de la zone et sa vocation

Les zones 1AUH correspondent à des zones à urbaniser à vocation d'équipement.

Le règlement graphique identifie deux zones 1AUH sur les communes de Zudausques et Cléty.

### Les enjeux en zone 1AUH

Les zones 1AUH permettent de porter des projets d'équipements communaux.

### Risques concernant la zone 1AUH

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles), il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article 1AUH 1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- **Les exploitations agricoles et forestières.**
- **Les habitations, sous destination hébergement.**
- **Les commerces et activités de services.**
- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, sous destination industrie, entrepôt, bureaux.**

*Sont admis sous condition :*

- **Les habitations, sous destination logement** à condition qu'elles soient dédiées à la surveillance des établissements autorisés dans la zone, et intégrées à au contexte environnemental paysager.

### **Article 1AUH 2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En complément des dispositions de cette présente section, il est conseillé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### Article 1AUH 3 – Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions nouvelles devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairages), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

#### 1AUH 3.1 – Emprise au sol et hauteur

##### 1- Emprise au sol

Non règlementé

##### 2- Hauteur des constructions

Principe :

Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées il n'est pas imposé de hauteur maximale absolue étant donné la diversité des hauteurs des constructions. Toutefois :

- Les constructions nouvelles devront être intégrées au Terrain Naturel.

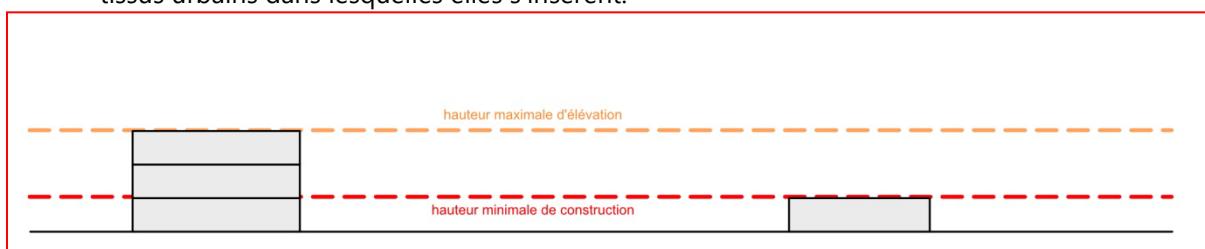


- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.4 m avant travaux du point le plus haut du TERRAIN NATUREL sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1 m avant travaux du point le plus haut du TERRAIN NATUREL sous l'emprise de la construction

- **La hauteur absolue des constructions** devra observer un gabarit similaire aux constructions voisines des

tissus urbains dans lesquelles elles s'insèrent.



- Pour les constructions autorisées à destination **Habitation**, la hauteur maximale est fixée à un étage sur rez-de-chaussée (R+1).

### **1AUH 3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété**

#### **1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer**

##### Précisions :

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- Les constructions autorisées à destination **Habitation** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3m par rapport à l'alignement.
- Les constructions et installations (exemple : poste ERDF) nécessaires aux **Equipements d'intérêt collectif et services publics** d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, ou de propriété, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite.

#### **2- Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions autorisées à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** doivent soit être implantées en limite séparative, soit respecter une marge d'isolement minimale de 5m.  
Par exception, il n'est pas fixé de règle pour les constructions à sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, répondant à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- Les constructions autorisées à destination **Habitation** doivent s'implanter soit en limite séparative, soit respecter une marge d'isolement minimale de 3m.

#### **3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

#### **4- Adaptation**

Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques.

### **Article 1AUH 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Rappel du R111-27 du CODE DE L'URBANISME :

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

### **1- Enveloppe bâtie**

Les bâtiments présenteront une qualité architecturale s'appuyant la diversité des volumétries, les rythmes et l'emploi de matériaux de qualité.

*Sont interdits : tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.*

### **2- Traitement des façades**

#### ASPECT

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux sera recherchée. La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

#### Sont interdits :

*Tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.*

*L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite, de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.*

*Les couleurs claires utilisées sur l'entièreté du bâtiment, sauf parti architectural de qualité les couleurs sombres et mates restent à privilégier.*

#### COMPOSITION

Les bâtiments devront marquer des fractionnements volumétriques afin de rompre avec l'aspect monolithique. Les bâtiments devront intégrer un effort de différenciation architecturale en fonction de leurs usages internes (entrée du bâtiment, partie administrative, accueil du public...) tant au niveau des matériaux, de la polychromie...

Les façades orientées sur les voiries devront présenter un caractère qualitatif.

### **3- Traitement des toitures**

Non réglementé.

*Sont interdit : L'utilisation en toiture de tuiles béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociment, l'emploi de matériaux d'aspect vernissés.*

### **4- Enseignes et pré enseignes**

Il convient de se reporter aux dispositions du Règlement Local de Publicité joint en annexe des documents du présent PLUI.

### **5- Annexes**

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les locaux techniques doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment ou des clôtures.

## **Article 1AUH5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### **1- Traitement paysager**

Un traitement paysager de qualité devra être recherché pour les abords et espaces non bâtis, notamment via l'aménagement :

- d'espaces verts de pleine terre plantés d'arbres ou arbustes
- d'espaces minéralisés filtrants ou surfaces semi ouvertes
- des clôtures végétalisées, constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement)

### **2- Traitement paysager des parkings**

Les aires de stationnement doivent être composées de matériaux filtrants.

### **3- Clôtures**

Les clôtures devront être traitées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences locales. La hauteur maximale est fixée à 2m.

## **Article 1AUH 6 – Stationnement**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Conformément à l'article L 151-30 du code de l'Urbanisme, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques rechargeables est autorisée.

### **1- Stationnement Véhicules Légers**

La surface de stationnement est déterminée selon les besoins induits par l'équipement, elle sera réalisée en dehors des voies publiques.

### **2- Stationnement Vélos**

Conformément aux articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements

## **SECTION 3 – Equipement et réseaux**

### **Article 1AUH7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **1AUH 7.1 – Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté aux modes d'occupation des sols envisagés et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la circulation est la moindre.

Les accès sens unique pour poids lourds auront une largeur minimale de 3m50.

#### **1AUH 7.2 – Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en vue de permettre aux camions et véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.

La voie de desserte principale sera aménagée de manière à permettre la circulation en double sens des véhicules automobiles et des poids lourds (chaussée de 7m de large). Cet axe sera accompagné sur ses rives d'un traitement paysager : plantations irrégulières par bosquets d'arbres recépés et d'arbres de haute tige sur des bandes engazonnées de 3.5m. Elle sera jalonnée de part et d'autre de cheminements piétons d'une largeur de 1.5m. Elle possédera ainsi une emprise de 17m. Un éclairage adapté à la sécurité des piétons et à la circulation automobile devra être implanté le long de cette voie.

### **Article 1AUH 8 – Desserte par les réseaux**

#### **1AUH 8.1 – Eau potable**

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

#### **1AUH 8.2 – Assainissement**

Eaux pluviales

Le dossier technique devra être composé au minimum d'un plan d'assainissement, d'un profil en travers, d'un profil en long, de la note de dimensionnement, du rapport d'étude de sol, de la notice technique (comprenant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages,...

Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.  
Un exutoire doit être maintenu pour que les ruissellements puissent rejoindre le cours d'eau.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Les évacuations des constructions doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires 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.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **1AUH 8.3 – Distribution électrique et de téléphonie**

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES**

## CHAPITRE 13 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

### L'identité de la zone et sa vocation

La zone agricole marque les ensembles cultivés ou dédiés à l'élevage, présentant un intérêt pour l'activité agricole, une qualité agronomique des sols. Ces secteurs accueillent globalement des établissements d'exploitation agricole, mais aussi de l'habitat isolé.

### Les enjeux en zone A

A dominante rurale, le territoire est marqué par ses paysages agricoles; cette activité est très présente et constitue une partie intégrante de l'économie du territoire. La délimitation de la zone A se veut préserver ces secteurs afin de prioriser le développement de l'activité agricole, permettre le développement des activités économiques qui sont liées aux exploitations, mais aussi stopper le mitage de ces terres par l'urbanisation via un développement encadré des constructions existantes, dont la destination n'est pas agricole.

Il existe trois sous-secteurs en zone agricole

#### Une sous zone Ap identifie l'entrée de village sud de Wisques depuis la route de Setques,

Il ne s'agit pas d'un STECAL L'entrée de village sud de Wisques présente un intérêt paysager très intéressant qu'il s'avère important de préserver. L'objectif est notamment d'encadrer la réalisation des constructions agricoles afin d'impacter de manière moindre le paysage.

#### Une sous zone Ae permettant le développement d'activités économiques

Ce STECAL identifie l'activité existante de l'entreprise SOCLA sur Vaudringhem ainsi qu'une extension sur les parcelles attenantes permettant son développement.

#### Une sous zone Adi correspondant à des terrains de dépôts et de stockage de déchets inertes.

### Une trame « carrière » :

Etant donné la richesse du sol et du sous-sol et la nécessité de mettre en valeur ces ressources naturelles au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme, une trame « carrière » reprend le terrain d'assiette d'exploitation des carrières, conformément aux arrêtés d'exploitation.

Le périmètre correspond au secteur d'extraction des activités lourdes de type cimenterie (identifiées en UK) sur les communes de Lumbres, d'Elnes, Affringues et Bayenghem-lès-Seninghem.

### Une trame « zone humide » :

La zone agricole est concernée par la présence de zones humides. Toute demande d'autorisation devra être conforme à la réglementation en vigueur. Les futurs projets seront soumis à la Loi sur l'Eau, selon les seuils.

La trame zone humide reprend les périmètres issus des données SAGE (de l'Audomarois ou du Delta de l'Aa) et des sites prospectés et avérés humides. L'objectif est à la prise en compte des enjeux écologiques, il s'agit donc de concilier le développement des activités agricoles admises en zone agricole tout en préservant les secteurs supportant des zones humides.

### Risques concernant la zone A

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles), il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les secteurs soumis à risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009, sont tramés au plan de zonage.

La zone est concernée par l'aléa minier, zone du Boulonnais (commune d'Audrehem), pour effondrement localisé faible. En fonction de l'intensité du risque, tout projet accepté ne doit pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité par la création de logements, l'augmentation du nombre de logements ou la création d'activités accueillant du public.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC) sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique.

## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article A1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées**

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes) sont interdits à l'exception des travaux et constructions suivantes, nouvelles ou existantes, à destination ou sous destination :

#### **- Exploitation agricole ou forestière :**

- La création, extension et transformation de bâtiments et installations liés aux activités agricoles ou réputées agricoles au titre de l'article L311-1 du Code Rural, ressortant ou non de la législation sur les installations classées,
- Les dépôts de matériaux et hangars de stockage nécessaires à l'activité agricole sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour éviter une nuisance polluante et visuelle,
- Les activités de diversification telles que prévues au titre du L311-1 du Code Rural,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés, au plan de zonage au titre du L151-11 du Code de l'Urbanisme, et après avis de la CDPENAF.

#### **- Habitation :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dans un rayon de 100m maximum des bâtiments principaux de l'exploitation, lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole justifiant la nécessité de la présence permanente de l'exploitant à proximité de cette exploitation.  
En cas d'impossibilité technique (exemple : topographie, risques ...) justifiée, une dérogation à la distance des 100m maximum est admise.
- Les constructions à destination **Habitation** peuvent faire l'objet d'une activité de chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du Tourisme, c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes. Dans ce cadre la construction préserve sa destination principale et peut exercer à titre subsidiaire son activité de tourisme.
- *La construction d'annexe aux constructions à destination **Habitation** existantes, à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une surface maximale de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, au total, et 3m de hauteur au faitage par annexe, dans un rayon de 15m par rapport à la construction principale. Ces annexes sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*
- *L'extension des habitations et des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve du respect des prescriptions de l'article A3.1 et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*
- La démolition reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, dans des gabarits similaires à l'existant et sans création de logement supplémentaire.
- La reconstruction du patrimoine identitaire, sur justifications historiques.

#### **- Equipements d'intérêt collectif et services publics - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

- Les constructions et installations de faible importance nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif (captage, postes de transformation EDF ou de détente GDF) sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager de la zone et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

- Les bâtiments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-11 et/ou L151-19 du CU peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers les destinations et sous destinations suivantes :

- **Habitation – Logement** : limite de 2 logements nouveaux maximum
- **Commerce et activité de service** - artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique

Doivent impérativement être respectées les conditions ci-après :

- La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone.
- L'unité foncière doit être desservie par les réseaux d'eau et électricité, la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants (voirie, eau potable, énergie).

Les travaux réalisés peuvent être soumis à des prescriptions réglementaires supplémentaires en lien avec leur identification au titre de l'article L151-19 du CU.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole et paysager de la zone et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées,
- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les abris pour animaux dans la limite de 20m<sup>2</sup> et de 3m de hauteur sous réserve d'être démontables.

**En sus sont autorisées sous conditions particulières en secteur Ae sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées aux articles suivants:**

- Les constructions et installations à vocation de commerces et équipements de services, strictement liées aux activités présentes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions et installations des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires strictement liées aux activités présentes à la date d'approbation du PLUi.
- Les constructions destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente à proximité est nécessaire pour assurer la surveillance du site ou de l'exploitation, dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi, ainsi que d'une implantation à moins de 50 m des bâtiments de l'activité, sauf contrainte technique ou servitude justifiée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 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.

Un sous-zonage Adi identifie les terrains de dépôts

En sous-zonage Adi sont seuls autorisés les installations, les exhaussements et les affouillements des sols relatifs aux zones de dépôt.

**Dans les secteurs repérés par la trame « carrière » :**

Sont autorisées les constructions, leur extension et annexe, à destination ou sous destination suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que leurs extensions, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.

- **Exploitation agricole et forestière** : Exploitation agricole

- La création, extension et transformation de bâtiments et installations liés aux activités agricoles ou réputées agricoles au titre de l'article L311-1 du Code Rural, ressortant ou non de la législation sur les installations classées,
  - Les dépôts de matériaux et hangars de stockage nécessaires à l'activité agricole sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour éviter une nuisance polluante et visuelle,
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

**Dans les secteurs repérés par la trame « zone humide » :**

Pour les constructions et installations existantes à destination **Exploitation agricole** sont autorisées :

- Les extensions mesurées de bâtiments existants conformes à la réglementation Loi sur l'Eau.
- La création de bâtiments à usage agricole au sein du périmètre bâti d'une exploitation ou en continuité immédiate de l'existant, dans un périmètre inférieur à 30 m des bâtiments existants.
- Les exhaussements, affouillements et l'imperméabilisation à condition d'être strictement limités à l'emprise du projet.
- Par exception, toute construction indispensable dans le cadre de travaux de mise aux normes, sans augmentation des effluents.

**Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation tramés sur le plan de zonage :**

Sont autorisés les seules occupations et utilisations des sols compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure et de la vallée de la Hem, et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Les ouvrages de défense contre les risques inondations sont par ailleurs autorisés.

**Dans la trame « Zone Inondée Constatée » :**

Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

## Article A2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

En complément des dispositions de cette présente section, il est conseillé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### **Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions**

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

#### **A3.1 – Emprise au sol et hauteur**

##### **1- Emprise au sol**

Les constructions principales à destination **Habitation** et **Commerce et activités de services** peuvent bénéficier d'une extension de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi.

En cas de changement de destination, la construction peut bénéficier de la même manière d'une extension de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire maximum de la construction existante.

La surface d'emprise au sol des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 30m<sup>2</sup> au total.

Les annexes existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent bénéficier d'une extension de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

En cas de démolition reconstruction, l'emprise au sol devra être similaire à celle de la construction initiale (à l'exception du secteur Ae).

**En sous zone Ae**, l'emprise au sol est fixée à 75% maximum de la surface totale de l'enveloppe du STECAL.

##### **2- Hauteur des constructions**

###### Principe :

Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées, les constructions nouvelles devront être intégrées au Terrain Naturel.

En secteur de PPRI : Pour tout type de destination autorisée, un dépassement de la hauteur maximale est admis lorsqu'il se justifie par une nécessaire rehausse du point de la construction le plus bas, en secteur concerné par un risque d'inondation.

###### Pour les Exploitations agricoles et forestières

La hauteur est fixée à 15m maximum au point le plus haut pour les bâtiments d'exploitation agricole hors silos.

Lorsqu'il s'agit de nouveaux bâtiments agricoles, il est recommandé que ceux-ci soient traités en harmonie avec le relief, en évitant les installations en ligne de crête, en implantant les lignes de faitage parallèlement aux courbes de niveaux et en limitant les terrassements en déblai remblai, de manière à préférer l'encastrement dans le terrain naturel.

Un dépassement de la hauteur fixée ci avant doit être justifié par des raisons fonctionnelles.

Pour les **Habitations** et **Commerces et activités de service** autorisés

La hauteur des constructions ne pourra excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1+combles non aménageables ou R+combles aménageables).

Par exception, dans le cas où la construction nouvelle autorisée se situe à l'intérieur d'une séquence urbaine, alors elle devra respecter un gabarit similaire aux constructions existantes voisines.

La hauteur des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 3m au faîtage.

Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés

La hauteur n'est pas réglementée.

Pour les démolitions reconstructions

La hauteur devra être similaire à celle de la construction initiale.

**En sous zone Ap, paysages**

Les **Exploitations agricoles et forestières** autorisées ne pourront avoir une hauteur supérieure à 10m maximum au point le plus haut.

**En sous zone Ae,** la hauteur absolue ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage.

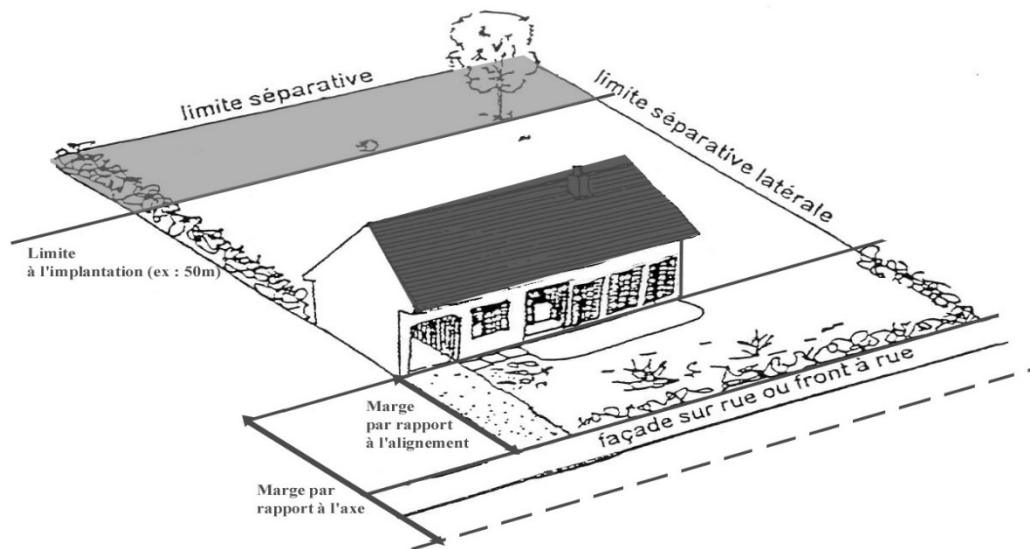
La hauteur des constructions doit s'intégrer au site et ne pas porter atteinte au paysage.

## **A3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété**

### **1- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives**

Précisions :

- Un retrait de 10m est exigé pour toute construction le long des voies départementales.
- Un retrait de 5m est exigé par rapport aux cours d'eau, berges et fossés.
- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.



#### Pour les **Exploitation agricole** et **Commerce et activités de services** autorisés

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

Une marge d'isolement de 3m minimum doit être appliquée par rapport aux limites séparatives, à défaut d'une implantation sur ces dernières.

Toutefois les bâtiments relevant du régime des installations classées ou du régime sanitaire départemental doivent respecter les distances d'éloignement par rapport aux zones urbaines conformément à la législation en vigueur.

#### Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés

Les constructions et installations (exemple : poste ERDF) nécessaires aux **Equipements d'intérêt collectif et services publics** d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, ou de propriété, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite.

#### Pour les **Habitation** autorisées

Les **Habitations** liées à une exploitation agricole devront être situées dans un périmètre de 100 mètres maximum par rapport à l'exploitation principale à laquelle elles sont rattachées.

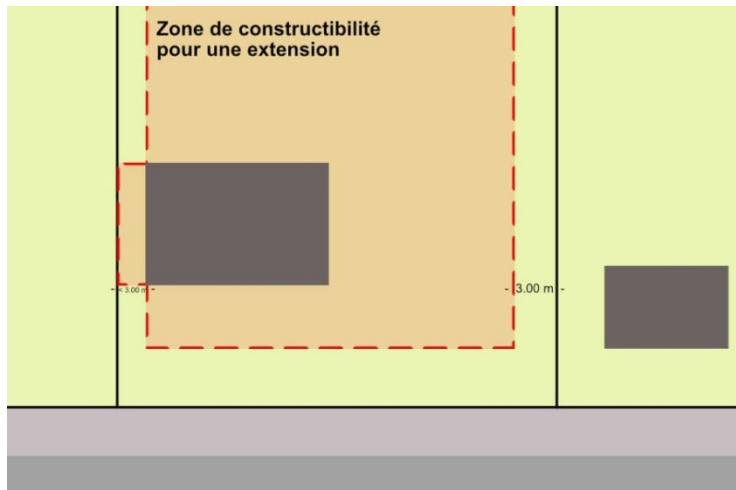
Une dérogation est admise, comme prévu à l'article A1, en cas d'impossibilité technique (exemple : topographie, risques ...) justifiée.

Les annexes aux constructions à destination **Habitation** devront être implantées dans un rayon de 15m par rapport à la construction principale.

L'extension des constructions existantes à destination **Habitation** devra être réalisée dans le prolongement du bâti.

L'implantation peut être soit sur limite séparative, soit observer un retrait de 3m minimum correspondant à la marge d'isolement.

Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.



*Illustration simplifiée présentant les possibilités d'extension d'une construction existante dont l'alignement de fait ne respecte pas la marge d'isolement imposée.*

#### En cas de changement de destination

Les constructions faisant l'objet d'un changement de destination respectent les règles d'implantation s'imposant à leur destination initiale.

## **2- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementé

### **Dans les secteurs repérés par la trame « carrière » :**

Les bâtiments relevant du régime des installations classées doivent respecter les distances d'éloignement par rapport aux zones urbaines conformément à la législation en vigueur.

#### 1- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques

L'implantation des **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés n'est pas réglementée.

#### 2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction n'est pas édifiée sur les limites séparatives, une marge d'isolement minimale de 4 mètres doit être respectée.

#### 3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4m.

### **En sous zone Ap, paysages**

L'implantation des **Exploitations agricoles et forestières** autorisées par rapport à la route de Setques (RD208E1) devra être au minimum de 10m.

## **Article A4 – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Principe général**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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. »

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.

**En sus, les abris pour animaux démontables autorisés** ne doivent pas être réalisés avec des moyens de fortune et l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux est interdit.

### **A4.1 – Constructions repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans le respect des **fiches de prescriptions annexées au présent règlement**.

### **A4.2 – Constructions postérieures à 1950**

#### **1- Pour les Exploitation agricole**

Il y a lieu de tenir compte des prescriptions suivantes :

- Volumes simples
- Utiliser des matériaux de gros œuvre tels que : pierres, briques, matériaux modernes, parpaings à la condition qu'ils soient enduits (fibro ciment teinté ou bardage des tôles peintes), de pose horizontale.
- Utiliser des matériaux qui s'intègrent de manière cohérente à l'environnement agricole dans lequel s'insère la construction.

#### **Sont interdits :**

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits (chalets en bois savoyard, mas provençaux...)
- les couleurs vives

Les nouveaux bâtiments agricoles devront être intégrés en cohérence avec l'ambiance paysagère générale de la zone.

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,
- ils devront respecter l'homogénéité des bâtiments entre eux sur l'aspect extérieur, au niveau du corps de ferme.

Dans les deux cas, les nouveaux bâtiments devront contribuer à l'amélioration de l'intégration de l'ensemble bâti.

Les bâtiments agricoles à usage de pré stockage, tels que silos, devront être intégrés dans le paysage grâce à des plantations d'arbres ou d'arbustes en nombre suffisant.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués d'un écran de verdure constitué d'arbres ou d'arbustes.

## 2- Pour les **Habitations et Commerces et activités de service autorisés**

### A- FACADES

La façade (hors modénature) des constructions principales à usage d'habitation devront être réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique et/ou de la pierre et/ou du bois et/ou béton peint (typique période de la reconstruction) et/ou enduit.

La couleur des façades doit être telle qu'elle garantisse l'intégration cohérente de la construction dans son environnement.

Le ravalement des façades s'attachera à restituer les matériaux d'origine.

#### Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits (chalets en bois savoyard, mas provençaux...)
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune
- l'habillage d'un sous bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est proscrit

### B- LA COMPOSITION

Non réglementé.

### C- VOLETS ROULANTS

Les volets roulants doivent être :

- soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
- soit dissimulés à l'extérieur derrière un bandeau ou lambrequin, intégré dans la composition de la menuiserie.

### D- TOITURES

Les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile naturelle de terre cuite de teinte mate dans la gamme des rouges, de l'ardoise, ou du zinc.

Il est toutefois possible de rénover la construction ou de réaliser une extension dans les mêmes matériaux que la construction principale d'origine.

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

**3- Les annexes et extensions**

Les bâtiments et annexes visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les projets d'extension et d'annexes devront utiliser l'une des deux approches suivantes :

-soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

-soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

Les vérandas, verrières, pergolas, car ports, extension en bois ne sont pas concernées par ces dispositions.

**4- Energies renouvelables**

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

**Dans les secteurs repérés par la trame « carrière » :**

Les constructions autorisées, par leur aspect et leurs couleurs, devront être s'intégrer à l'ambiance paysagère générale afin d'atténuer au mieux l'impact visuel sur les paysages environnant.

Les bâtiments présenteront une qualité architecturale s'appuyant sur la diversité et la simplicité des volumétries, les rythmes et l'emploi de matériaux de qualité.

Le développement horizontal des bâtiments devra être privilégié.

Les bâtiments nouveaux devront entretenir une homogénéité entre eux sur l'aspect extérieur.

Sont interdits : *tout pastiche d'architecture, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaing.*

1- Traitement des façades

ASPECT

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité de matériaux sera recherchée.

Sont interdits : *L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite, de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.*

*Les couleurs claires utilisées sur l'entièreté du bâtiment, sauf parti architectural de qualité les couleurs sombres et mates restent à privilégier.*

COMPOSITION

Les bâtiments devront marquer des fractionnements volumétriques afin de rompre avec l'aspect monolithique.

2- Traitement des toitures

*Est interdit : L'utilisation en toiture de tuiles béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociment est interdite.*

### 3- Annexes

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les locaux techniques doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment ou des clôtures.

Les dépôts de matériaux, quais de déchargement, devront être intégrés de sorte à être peu visibles depuis les zones A et N alentours.

### En sus, en sous zone Ap, paysages

Les **Exploitations agricoles et forestières** autorisées devront être intégrés en cohérence avec l'ambiance paysagère générale de la zone. Les constructions autorisées devront se présenter en harmonie avec les constructions existantes alentours. Les rythmes verticaux devront être limités.

Les nouveaux bâtiments agricoles devront s'intégrer au relief :

- en évitant les installations en ligne de crête
- en implantant si possible les lignes de faîtage parallèlement aux courbes de niveau
- en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai

Il est imposé un bardage de type bois en pose verticale. Il devra être brut et/ou de teinte sombre. Il est recommandé d'utiliser du bois local (exemple : aulne glutineux).

L'habillage d'un sous bassement doit s'accorder avec le bardage dans la couleur.

L'impact visuel des bâtiments agricoles depuis la voie publique principale en entrée de village (route de Setques) devra au mieux être minimisé par le biais de plantations d'arbres, arbustes, réseaux de haies en nombre suffisant.

### **A4.3 – Constructions anciennes édifiées avant 1950 : en sus des dispositions précédentes s'ajoutent les dispositions ci-après :**

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions datant d'avant 1950, doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments).
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères Code de culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.



## Article A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1- Traitement paysager des limites de zone

En limite avec les zones urbaines U, les clôtures seront végétalisées. Elles seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement).

### 2- Traitement paysager des parkings

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, à partir de 4 places de stationnement, ces dernières devront être réalisées en matériaux perméables.

### 3- Coefficient d'imperméabilisation

#### Pour toute construction en zone d'aléa

Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 40% de l'unité foncière.

### 4- Clôtures

#### Principe :

Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement).

**En sus, les limites du sous-zonage Ae et Adi,** devront être obligatoirement constituées d'une haie multistrates constituées d'essences locales choisies dans la liste annexée au présent règlement. Elles pourront être éventuellement doublées d'une grille ou grillage devant comporter des passages pour la petite faune.

#### A- Pour les Habitations

#### A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire :

Il est possible d'implanter des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires. Celles-ci seront constituées :

- Soit par un mur ou muret en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie d'essences locales.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,60m dont 0,60m maximum pour la partie pleine.

Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%. Les portails pleins sont autorisés, ils devront s'intégrer à la clôture.

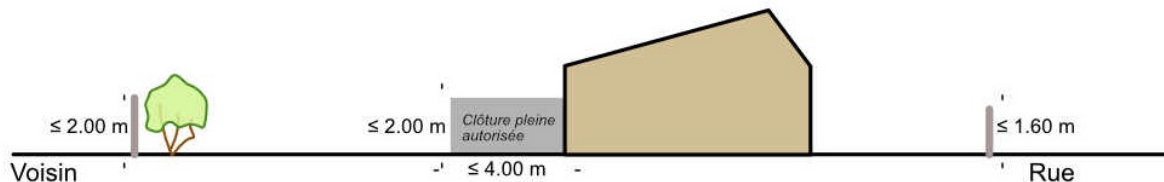
À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignement, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80m ou 1,60m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif à claire-voie permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

*Sont interdits sur rue et dans la marge de recul : les clôtures de type claustras, canisses, bâches*

### Sur cour et jardin

Des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées sur les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière du corps du bâtiment principal.

Pour les limites latérales, sur cour et jardin, les clôtures édifiées seront constituées de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies vives. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2m dont 0,40m en la partie pleine.



Les clôtures pleines sont admises sous réserve qu'elles soient réalisées en maçonnerie de briques et/ou de pierres.

#### B- Pour les autres destinations

Il est possible d'implanter des clôtures, elles devront être traitées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie. La hauteur maximale est fixée à 2.5m.

Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à l'activité.

### **5- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

La surface des terrains non bâtis doit être plantée ou traitée en espaces verts aménagés.

Les dépôts et les aires de stockage extérieurs doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'arbres ou arbustes.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres, mares) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère (linéaire, surface et essences équivalents). Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle 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'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essence locales rétablissant le maillage bocager.
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

#### **En sous zone Ap, paysages**

Des haies vives mélangeant plusieurs essences locales devront être plantées :

- le long des limites parcellaires de la construction
- le long des voiries dans le cas où la parcelle d'implantation est voisine d'une voie publique.

## Article A6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Tous travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi doit prévoir les besoins supplémentaires en stationnement.

Conformément à l'article L 151-30 du code de l'Urbanisme, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques rechargeables est autorisée.

### **Dans les secteurs repérés par la trame « carrière » :**

De plus, il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part, en dehors des voies publiques.

### **En sous zone Ap, paysages**

De plus, il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour permettre l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules en dehors des voies publiques.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article A7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **A7.1 – Accès**

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **A7.2 – Voirie**

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### **Article A8 – Desserte par les réseaux**

#### **A8.1 – Eau potable**

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

#### **A8.2 – Assainissement**

##### Eaux pluviales

Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel

3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Les évacuations des constructions doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **A8.3 – Distribution électrique et de téléphonie**

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE 14 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

### L'identité de la zone et sa vocation

La zone N correspond aux espaces naturels de la communauté de Communes du pays de Lumbres, à protéger en raison de la qualité des milieux et paysages, notamment l'intérêt esthétique, paysager et écologique qu'ils présentent. Ces secteurs naturels reprennent les espaces boisés, bocagers, prairiaux, concernés par des inventaires écologiques ou la réglementation communautaire. Les zones N accueillent quelques constructions disséminées et isolées sur le territoire.

### Les enjeux en zone N

Ces secteurs sont présents de manière importante sur l'ensemble du territoire. Ils constituent un atout majeur dans l'attractivité de celui-ci, notamment via les activités touristiques et de loisirs existantes. Le zonage N est protecteur de ces espaces, interdisant les constructions nouvelles, encadrant strictement le développement de l'existant. L'intérêt est de conserver les paysages identitaires du territoire et mettre en avant l'intérêt écologique qu'ils assurent.

Il existe plusieurs sous-secteurs en zone naturelle :

#### Un sous-secteur Na (STECAL) identifie les abbayes de Wisques

La délimitation de ces deux secteurs reprend l'emprise foncière des deux abbayes marquant le paysage de la commune. L'objectif est d'y permettre des constructions nouvelles en rapport avec l'occupation des sols actuelle.

#### Un sous secteur Ng (STECAL) identifie les emprises du golf de Lumbres

La délimitation du secteur reprend les espaces bâtis du Golf supportant les constructions. L'objectif est de favoriser l'extension de ces équipements de loisir et touristique de leur permettre de bénéficier d'un développement cadré.

#### Un sous secteur Nh (STECAL) identifie les équipements existants isolés

Il s'agit d'équipement en place dans des secteurs classés en zone naturelle.

#### Un sous secteur Ni (STECAL) identifie les secteurs naturels de loisirs

La délimitation des secteurs naturels à vocation de loisirs reprend les stades de football des communes, les parcs de jeux isolés en zone naturelle.

#### Un sous secteur Nt (STECAL) identifie les secteurs naturels touristiques

La délimitation des secteurs reprend les activités d'hébergement et de restauration touristique existantes situées en zone naturelle. Les constructions et équipements sont repris afin de pouvoir faire l'objet d'un développement encadré.

Il est également identifié un STECAL Nt en création sur la commune de Dohem ayant pour objectif la réalisation d'hébergements insolites, appuyant le développement touristique local.

#### Un sous secteur Ns identifie les secteurs naturels sensibles

Il ne s'agit pas d'un STECAL. La délimitation des secteurs reprend les terrains naturels repérés comme sensibles, en raison des enjeux environnementaux existants sur place. Ils font l'objet d'une protection renforcée au titre de la directive NATURA 2000.

#### Un sous-secteur Nm correspondant au site du Moulin Mombreux à Lumbres

La délimitation du secteur reprend les bâtiments existants du site dont les sous-destinations permises favoriseront le maintien d'une activité.

### Risques concernant la zone N

La zone est concernée par le risque mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles), il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Des cavités souterraines existent sur le territoire. Afin de prendre en compte le risque d'effondrement de cavité localisée ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par le risque de sismicité, aléa très faible. Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur la zone. Afin de prendre en compte ce risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les secteurs soumis à risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009, sont tramés au plan de zonage.

La zone est concernée par l'aléa minier, zone du Boulonnais (commune d'Audrehem), pour effondrement localisé faible. En fonction de l'intensité du risque, tout projet accepté ne doit pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité par la création de logements, l'augmentation du nombre de logements ou la création d'activités accueillant du public.

La zone naturelle est concernée par la présence de zones humides. Toute demande d'autorisation devra être conforme à la réglementation en vigueur. Les futurs projets seront soumis à la Loi sur l'Eau, selon les seuils.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC) sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique.

## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article N1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites ou limitées**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes), sont interdits à l'exception des constructions à destination ou sous destination suivantes :

- **Exploitation agricole et forestière** – Exploitation forestière

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- Les constructions et installations de faible importance nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif (captage, postes de transformation EDF ou de détente GDF) sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager de la zone et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

- **Habitations** existantes :

- L'extension des habitations existantes, à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires de la construction existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions à destination **Habitation** peuvent faire l'objet d'une activité de chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du Tourisme, c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes. Dans ce cadre la construction préserve sa destination principale et peut exercer à titre subsidiaire son activité de tourisme.
- La construction d'une annexe maximum, aux constructions à destination **Habitation** existantes, à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, au total, et 3m de hauteur au faitage, dans un rayon de 15m par rapport à la construction principale, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone ou la qualité paysagère du site.
- La reconstruction du patrimoine identitaire, sur justifications historiques.

- Les aires de stationnement perméables 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.

- La reconstruction après sinistre. Les constructions situées dans les zones de Plan de Prévention des Risques Inondations devront impérativement respecter les dispositions en vigueur dudit document.

- Les aménagements de restauration écologique (mares, vergers...).

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- Les abris pour animaux dans la limite de 20m<sup>2</sup> et de 3m de hauteur sous réserve d'être démontables.

- Les bâtiments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-11 et/ou L151-19 du CU peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers les destinations et sous destinations suivantes :

- **Habitation** – Logement : limite de 2 logements nouveaux maximum
- **Commerce et activité de service** - artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique

Doivent impérativement être respectées les conditions ci-après :

- La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone.
- L'unité foncière doit être desservie par les réseaux d'eau et électricité, la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants (voirie, eau potable, énergie).

Les travaux réalisés peuvent être soumis à des prescriptions réglementaires supplémentaires en lien avec leur identification au titre de l'article L151-19 du CU. »

- Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation tramés sur le plan de zonage, sont autorisés les seules occupations et utilisations des sols compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure et de la vallée de la Hem, et sous réserve de respecter les conditions énumérées au présent article.

Les ouvrages de défense contre les risques inondations sont par ailleurs autorisés.

#### Un sous secteur Na identifie les abbayes de Wisques

En sous-secteur Na sont autorisés les constructions et équipements ci après, aux conditions suivantes :

- Etre liés aux différentes activités de l'abbaye et son fonctionnement quotidien, ou s'inscrire en complément de celle-ci
- Etre réalisés à l'intérieur du périmètre bâti existant ou en continuité directe de ce dernier et ses surfaces artificialisées, dont les surfaces de parking et de voirie.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** – Autres équipements recevant du public :

- Lieu de culte : La création des constructions nouvelles autorisées et l'extension mesurée des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi

- **Habitation** :

- La création et l'extension mesurée de logements, dortoirs, foyers... destinés à l'accueil, l'hébergement ou l'hôtellerie

- La création et l'extension des constructions, aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement et la gestion des activités autorisées : par exemple un atelier, une infirmerie, une étude, une salle de réception, une salle de cuisine ...

- La démolition reconstruction, sous réserve de se réaliser dans un gabarit équivalent.

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

#### Un sous secteur Ng identifie les emprises bâties du golf

En sous-secteur Ng sont seuls autorisés :

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** - Equipements sportifs, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- les équipements légers sportifs, de loisirs et de stockage à condition de ne pas empêcher la perméabilité des sols, assurer l'insertion paysagère, et permettre le retour à l'état naturel des sols après démontage,

- Les constructions nouvelles à vocation sportive et de loisirs et les activités de vente et de prestations de services qui y sont liées, dans une limite d'emprise au sol totale de 120m<sup>2</sup> par unité foncière, sans dépasser 3 constructions maximum.
- L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total par construction.

- La démolition reconstruction, sous réserve de se réaliser dans un gabarit équivalent.

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

#### Un sous secteur Nh identifie les secteurs à vocation d'équipements

En sous-secteur Nh sont seuls autorisés :

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** –Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques et assimilées, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- La création des constructions nouvelles autorisées dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total par construction.
- L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total par construction.

- La démolition reconstruction, sous réserve de se réaliser dans un gabarit équivalent.

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

#### Un sous secteur NI identifie les secteurs à vocation d'activités de loisirs

En sous-secteur NI sont seuls autorisés :

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** - Equipements sportifs, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- les équipements légers sportifs, de loisirs et de stockage à condition de ne pas empêcher la perméabilité des sols, assurer l'insertion paysagère, et permettre le retour à l'état naturel des sols après démontage,
- Les constructions nouvelles autorisées et les activités de vente et de prestations de services qui y sont liées, dans la limite des prescriptions suivantes s'appliquant par unité foncière :
  - de 2 unités
  - de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale autorisée.
- L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total par construction.

- La démolition reconstruction, sous réserve de se réaliser dans un gabarit équivalent.

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

#### Un sous secteur Nt identifie les secteurs à vocation d'activités de loisirs

En sous-secteur Nt sont seuls autorisés :

- **Commerce et activité de service** –Restauration et Hébergement touristique :

- les équipements touristiques légers : terrains de camping, aires de stationnement de caravanes, mobil homes, les habitations légères de loisirs,

- Les constructions nouvelles autorisées, dans une limite d'emprise au sol totale de 120m<sup>2</sup> par unité foncière, sans dépasser 3 constructions maximum.
- tout aménagement ou équipement directement lié à l'activité d'hébergement touristique et indispensable à son fonctionnement normal en matière d'accueil, de gestion, de surveillance, de sécurité.

**- Equipements d'intérêt collectif et services publics - Equipements sportifs, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :**

- les équipements légers sportifs, de loisirs à condition de ne pas empêcher la perméabilité des sols, assurer l'insertion paysagère, et permettre le retour à l'état naturel des sols après démontage.

- La démolition reconstruction, sous réserve de se réaliser dans un gabarit équivalent.

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total par construction.

- Les aires de stationnement.

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Un sous-secteur Nm identifie le secteur du moulin de Mombreux

En sous-secteur Nm sont seuls autorisés :

**- Commerce et activité de service (Restauration, Hébergement touristique et Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle) ainsi que les Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (Bureau)**

- les équipements touristiques légers : terrains de camping, aires de stationnement de caravanes, mobil homes, les habitations légères de loisirs,
- Les constructions nouvelles autorisées, dans une limite d'emprise au sol totale de 120m<sup>2</sup> par unité foncière, sans dépasser 3 constructions maximum.
- tout aménagement ou équipement directement lié à l'activité autorisée et indispensable à son fonctionnement normal en matière d'accueil, de gestion, de surveillance, de sécurité.

**- Equipements d'intérêt collectif et services publics - Equipements sportifs, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :**

- les équipements légers sportifs, de loisirs à condition de ne pas empêcher la perméabilité des sols, assurer l'insertion paysagère, et permettre le retour à l'état naturel des sols après démontage.

- La démolition reconstruction, sous réserve de se réaliser dans un gabarit équivalent.

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total par construction.

- Les aires de stationnement.

- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Un sous secteur Ns identifie les secteurs naturels sensibles

En sous-secteur Ns toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénature pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés,

- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

Dans les « Zone Inondée Constatée » :  
Sont interdits les caves et sous-sols pour toute construction autorisée.

## **Article N2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

En complément des dispositions de cette présente section, il est conseillé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

### **Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions en zone N standard**

#### **N3.1 – Emprise au sol et hauteur**

##### **1- Emprise au sol**

L'extension des **Habitations** existante est fixée à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires maximum de la construction existante.

La surface des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.

En cas de reconstruction après sinistre, l'emprise au sol devra être similaire à celle de la construction initiale. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations devront être obligatoirement respectées.

L'emprise au sol des **Exploitations agricoles** et **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés n'est pas règlementée.

##### **2- Hauteur des constructions**

###### Principe :

Pour l'ensemble des constructions précitées autorisées, les constructions nouvelles devront être intégrées au Terrain Naturel.

En secteur de PPRI : Pour tout type de destination autorisée, un dépassement de la hauteur maximale est admis lorsqu'il se justifie par une nécessaire rehausse du point de la construction le plus bas, en secteur concerné par un risque d'inondation.

###### Pour les **Exploitations forestières**

La hauteur des Exploitation forestière est fixée à 15m maximum.

###### Pour les **Habitations**

La hauteur des annexes aux constructions principales à destination **Habitation** est fixée à 3m au faîtage maximal.

###### Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés

La hauteur n'est pas règlementée.

###### Pour les reconstructions après sinistre

La hauteur devra être similaire à celle de la construction initiale. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations devront être obligatoirement respectées.

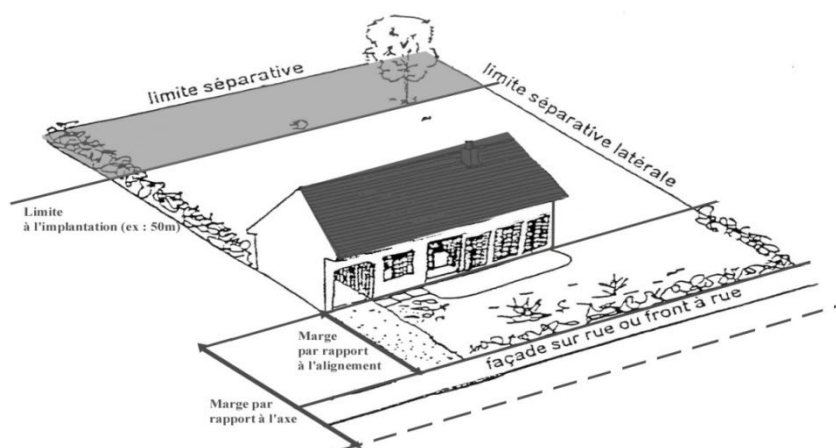


## N3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété

### 1- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives

#### Précisions :

- Un retrait de 10m est exigé pour toute construction le long des voies départementales.
- Un retrait de 5m est exigé par rapport aux cours d'eau, berges et fossés.
- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.



#### Pour les Exploitations forestières

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement. Il n'est pas imposé de règle pour l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Toutefois les bâtiments d'élevage relevant du régime des installations classées doivent respecter les distances d'éloignement par rapport aux zones urbaines conformément à la législation en vigueur.

#### Pour les Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés

Les constructions et installations (exemple : poste ERDF) nécessaires aux **Equipements d'intérêt collectif et services publics** d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de voie, ou de propriété, soit avec un recul minimum de 1m par rapport à cette limite.

#### Pour les Habitation autorisées

Les annexes aux constructions à destination **Habitation** devront être implantées dans un rayon de 15m par rapport à la construction principale.

L'extension des constructions existantes à destination **Habitation** devra être réalisée dans le prolongement du bâti.

L'implantation peut être soit sur limite séparative, soit observer un retrait de 3m minimum correspondant à la marge d'isolement.

Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec une marge d'isolement inférieure à 3m des limites séparatives, tout travaux réalisé ne pourra réduire davantage cette marge, sauf à s'implanter sur la limite séparative. Des travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante pourront toutefois être réalisés.



### Pour les reconstructions après sinistre

Un retrait minimal de 5m est exigé par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation peut être soit sur limite séparative, soit observer un retrait de 3m minimum correspondant à la marge d'isolement.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations devront être obligatoirement respectées.

## **2- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article N3bis – Volumétrie et implantation des constructions en sous-secteurs N**

### **En sous secteur Ns, naturel sensible**

Non réglementé.

### **En sous secteur Na, abbayes de Wisques**

#### 1- Emprise au sol

La création de constructions nouvelles autorisées ne peuvent dépasser plus de 40% au total d'emprise au sol des constructions existantes, applicable une fois à la date d'approbation du PLUi.

L'implantation de la construction nouvelle doit se situer dans l'enceinte du périmètre bâti ou en continuité directe du bâti existant et ses surfaces artificialisées, dont les surfaces de parking et de voirie.

Les travaux d'extension sont fixés à 40% maximum de l'emprise au sol de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi.

La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi doit être réalisée dans des emprises au sol similaires.

#### 2- Hauteur des constructions

Pour les constructions nouvelles autorisées, la hauteur maximale est fixée à 40m au point le plus haut.

La hauteur des extensions des constructions existantes et la démolition reconstruction devra être réalisée dans un gabarit similaire.

### **En sous secteur Ng, golf**

#### 1- Emprise au sol

Les constructions nouvelles à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisées, et les activités de vente et de prestations de services qui y sont liées, auront une emprise au sol totale limitée à 120m<sup>2</sup> par unité foncière, sans dépasser 3 constructions maximum.

Les travaux d'extension portant sur les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** existants est fixée à 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol au total par construction.

La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi doit être réalisée dans des emprises au sol similaires.

## 2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles autorisées est fixée à 8m au faîtage maximum.

La hauteur des extensions des constructions existantes et la démolition reconstruction devra être réalisée dans un gabarit similaire.

### **En sous secteur Nh, équipements**

#### 1- Emprise au sol

Les constructions nouvelles à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés auront une emprise au sol fixée à 50m<sup>2</sup> maximum au total par construction.

Les travaux d'extension portant sur les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** existants est fixée à 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol au total par construction.

La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi doit être réalisée dans des emprises au sol similaires.

## 2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles autorisées est fixée à 10m au faîtage maximum.

La hauteur des extensions des constructions existantes et la démolition reconstruction devra être réalisée dans un gabarit similaire.

### **En sous secteur NI, loisirs**

#### 1- Emprise au sol

Les constructions nouvelles à destination **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés, et les activités de vente et de prestations de services qui y sont liées, auront une emprise au sol fixée à 40m<sup>2</sup> maximum par construction. Le nombre de construction nouvelle autorisée par unité foncière est limité à 2. L'emprise au sol totale par unité foncière ne pourra être supérieure à 80m<sup>2</sup>.

Les travaux d'extension portant sur les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** existants est fixée à 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol au total par construction.

La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi doit être réalisée dans des emprises au sol similaires.

## 2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles autorisées est fixée à 7m au faîtage maximum.

La hauteur des extensions des constructions existantes et la démolition reconstruction devra être réalisée dans un gabarit similaire.

### **En sous secteur Nt, activités de loisirs et Nm**

#### 1- Emprise au sol

Pour les **Commerces et activités de service** autorisés ainsi que les **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** autorisées (uniquement en Nm)

L'emprise au sol totale est limitée à 120m<sup>2</sup> par unité foncière pour les constructions nouvelles autorisées. Le nombre de construction ne peut pas être supérieur à 3.

Les travaux d'extension sont limités à 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol au total par construction.

La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi doit être réalisée dans des emprises au sol similaires.

Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés

Les travaux d'extension sont limités à 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol au total par construction.

La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi doit être réalisée dans des emprises au sol similaires.

#### 2- Hauteur des constructions

Pour les **Commerces et activités de service** autorisés ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire autorisées (uniquement en Nm)

La hauteur des constructions nouvelles autorisées est fixée à 6m au faîtage.

La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi doit être réalisée dans des emprises au sol similaires.

Pour les **Equipements d'intérêt collectif et services publics** autorisés

La hauteur des installations nouvelles autorisées est fixée à 7m au faîtage.

La démolition reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi doit être réalisée dans des emprises au sol similaires.

## **Article N4 – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Principe général :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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 constructions nouvelles s'inscriront dans l'architecture locale.

***En sus, les abris pour animaux démontables autorisés ne doivent pas être réalisés avec des moyens de fortune et l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux est interdit.***

#### **N4.1 – Constructions repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des **fiches de prescriptions annexées au présent règlement.**

#### **N4.2 – Constructions en zone N standard**

##### **N4.2.1 – Constructions postérieures à 1950**

#### **1- Pour les Exploitation forestières**

Les nouveaux bâtiments d'exploitation devront être intégrés en cohérence avec l'ambiance paysagère générale de la zone. Il y a lieu de tenir compte des prescriptions suivantes :

- Volumes simples
- Utiliser des matériaux de gros œuvre tels que : pierres, briques, matériaux modernes, parpaings à la condition qu'ils soient enduits (fibro ciment teinté ou bardage des tôles peintes).
- Utiliser des matériaux qui s'intègrent de manière cohérente à l'environnement agricole dans lequel s'insère la construction.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

#### **Sont interdits :**

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits (chalets en bois savoyard, mas provençaux...)
- les couleurs vives

Devra être respectée une homogénéité des bâtiments entre eux sur l'aspect extérieur. Les nouveaux bâtiments devront contribuer à l'amélioration de l'intégration de l'ensemble bâti.

#### **2- Pour les Habitations existantes**

##### **A- FACADES**

Les bâtiments et annexes visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale. Les projets d'extension et d'annexes devront utiliser l'une des deux approches suivantes :

- soit une reprise de l'architecture du bâti existant (architecture mimétique reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).
- soit une architecture contemporaine sobre, intégrée dans le contexte bâti et paysager (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade...)).

Les vérandas, verrières, pergolas, car ports, extension en bois ne sont pas concernées par ces dispositions.

Le ravalement des façades s'attachera à restituer les matériaux d'origine.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)
- les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits (chalets en bois savoyard, mas provençaux...)
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune
- l'habillage d'un sous bassement mettant en œuvre des placages, plaquettes imitant la pierre, la brique ou tout autre matériaux est proscrit
- les couleurs vives

B- VOLETS ROULANTS

Les volets roulants doivent être :

- soit intégrés à l'intérieur, derrière le linteau dans le respect de la composition d'origine de la menuiserie.
- soit dissimulés à l'extérieur derrière un bandeau ou lambrequin, intégré dans la composition de la menuiserie.

C- TOITURES

Les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile naturelle de terre cuite, de teinte mate dans la gamme des rouges, de l'ardoise, ou du zinc.

Il est toutefois possible de rénover la construction ou de réaliser une extension dans les mêmes matériaux que la construction principale d'origine.

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux d'aspect vernissé.

**3- Energies renouvelables**

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

**N4.2.2 – Constructions anciennes édifiées avant 1950 : en sus des dispositions précédentes s'ajoutent les dispositions ci-après :**

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions datant d'avant 1950, doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments).
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis

identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

### **N4.3 – Constructions en sous secteurs N**

Les travaux et constructions autorisés dans l'ensemble des sous-secteurs devront s'intégrer à l'ambiance paysagère et architecturale générale de la zone.

De par la forme, les matériaux, la composition architecturale, il devra être recherché un impact paysager moindre de la construction sur son environnement immédiat.

#### **En sous secteur Na, abbayes de Wisques**

Les constructions nouvelles et travaux d'extension devront s'accorder avec la construction principale par la reprise de l'architecture du bâti existant, les matériaux, la couleur.

Il est toutefois possible de recourir à une architecture contemporaine intégrée et comparable au contexte bâti existant, respectant le bâti ancien.

### **Article N5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **1- Traitement paysager des limites de zone**

En limite avec les zones urbaines U, les clôtures seront végétalisées. Elles seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement).

#### **2- Traitement paysager des parkings**

##### Dans la zone N standard

Les aires de stationnement doivent être composées de matériaux filtrants

##### Dans les sous-secteurs de la zone N

Les aires de stationnement ne doivent être ni cimentées ni bitumées. Ils devront être plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences variées, équitablement répartis.

#### **3- Coefficient d'imperméabilisation**

##### Pour toute construction en zone d'aléa

Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 30% de l'unité foncière.

##### 3.1- En zone N standard

Non réglementé

##### 3.2- Les sous-secteurs de la zone N

#### En sous secteur Na

Le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 40% de l'unité foncière.

#### En sous secteur Ng

Le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 20% de l'unité foncière.

#### En sous secteur Nh

Non règlementé.

#### En sous secteur Nl

Le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 30% de l'unité foncière.

#### En sous secteur Nt et Nm

Le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 40% de l'unité foncière.

#### En sous secteur Ns

Non règlementé

### **4- Clôtures**

#### Principe :

Dans le cas des clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales (choisies dans la liste annexée au présent règlement).

#### A- Pour les **Habitations**

#### A l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoire :

Il est possible d'implanter des clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires. Celles-ci seront constituées :

- Soit par un mur ou muret en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie d'essences locales.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,60m dont 0,40m maximum pour la partie pleine.

Le portail et les pilastres peuvent bénéficier d'une majoration de 20%. Les portails pleins sont autorisés, ils devront s'intégrer à la clôture.

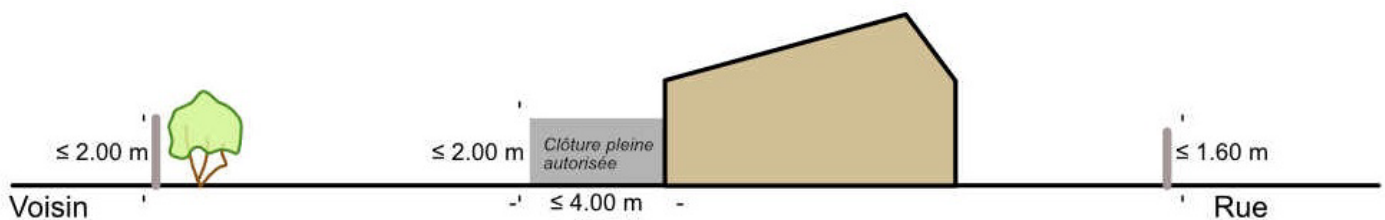
À l'angle des voies, sur une longueur de 10m mesurés à partir du point d'intersection des alignement, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80m ou 1,60m à condition qu'elles soient composées d'un dispositif à claire-voie permettant une visibilité maximale depuis la voie publique.

*Sont interdits sur rue et dans la marge de recul : les clôtures de type claustras, canisses, baches*

### Sur cour et jardin

Des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées sur les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière du corps du bâtiment principal.

Pour les limites latérales, sur cour et jardin, les clôtures édifiées seront constituées de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, avec ou sans mur bahut, doublées ou non de haies vives. La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2m dont 0,40m en la partie pleine.



### B- Pour les autres destinations autorisées et dans les sous secteurs

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, avec la possibilité d'être doublées d'un dispositif à claire-voie. Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences locales.

Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à l'activité.

La hauteur maximale est fixée à 2.0m.

### **5- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

La surface des terrains non bâtis doit être plantée ou traitée en espaces verts aménagés.

Les dépôts et les aires de stockage extérieurs doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'arbres ou arbustes.

Les éléments naturels existants (haies bocagères, alignement d'arbres, mares) repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère (linéaire, surface et essences équivalents). Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte dans leur fonctionnalité.

Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle 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'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essence locales rétablissant le maillage bocager.
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Il sera veillé à ne pas contrarier ni compromettre tout projet de restauration de milieu, tel que la création d'une mare à vocation écologique ou d'étrépage en zone humide.

## **Article N6 – Stationnement**

### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Tous travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi doit prévoir les besoins supplémentaires en stationnement.

Conformément à l'article L 151-30 du code de l'Urbanisme, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques rechargeables est autorisée.

### **Dispositions particulières**

#### **En sous secteur Nt et Nm**

##### Obligation en termes de stationnement pour les vélos

Conformément aux articles R111-14-2 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements.

### **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **Article N7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

### **N7.1 – Accès**

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **N7.2 – Voirie**

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

## **Article N8 – Desserte par les réseaux**

### **N8.1 – Eau potable**

Les constructions ne sont admises que si le réseau public existant de distribution d'eau potable est en mesure de fournir au droit de la parcelle considérée, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues, sauf à prévoir des installations complémentaires spécifiques à la charge du pétitionnaire permettant de satisfaire ces nouveaux besoins, sans impact sur le fonctionnement des ouvrages publics existants.

### **NK8.2 – Assainissement**

#### Eaux pluviales

Le dossier technique devra être composé au minimum d'un plan d'assainissement, d'un profil en travers, d'un profil en long, de la note de dimensionnement, du rapport d'étude de sol, de la notice technique (comprenant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages,...

Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

Les modes de gestion des eaux pluviales pour toute construction, devront être traités selon l'ordre de priorité suivant :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique
2. Rejet vers le milieu hydraulique superficiel

3. En dernier lieu, vers un réseau d'assainissement eau pluvial sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

#### Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Les évacuations des constructions doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **N8.3 – Distribution électrique et de téléphonie**

Chaque construction nouvelle doit obligatoirement être desservie et raccordable aux réseaux de communication électronique.

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Pour les projets créant une voie nouvelle, il sera prévu les infrastructures nécessaires aux réseaux de télécommunication, communication électronique et audiovisuels.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent obligatoirement être enfouis.

## TITRE VI : LEXIQUE ET ANNEXE

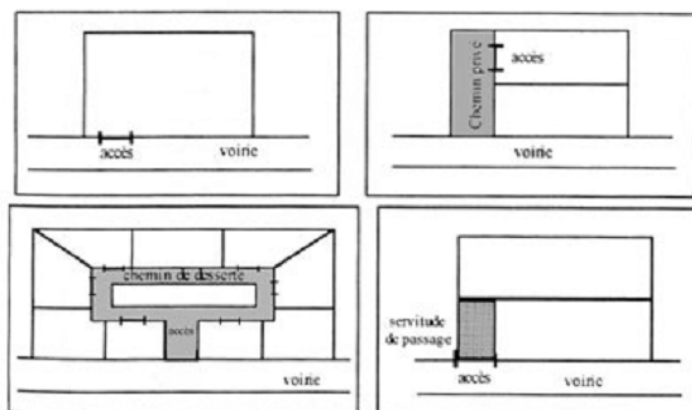
## CHAPITRE 1 – LEXIQUE NATIONAL

### - 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 accolés 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.

### - Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

### - 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 :**

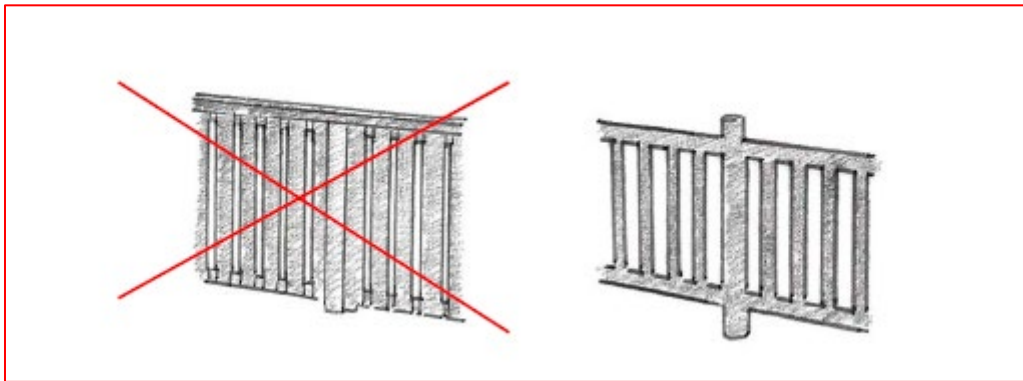
Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

**- Chien assis :**

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

**- Claire voie:**

Un dispositif à claire-voie est un dispositif laissant passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 40 % du dispositif à claire-voie. A noter que les parties pleines et vides devront s'intercaler de façon régulière.



**- 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.~~

~~Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété y compris les barrières végétales.~~

**- 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.

**- Comble :**

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

**- 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.

**- 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 universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

**- 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 mètres au dessus du sol naturel avant travaux.

**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 réglementation en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

**- Espace boisé classé :**

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement 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*



*Aménagement des combles.*



**- Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de pantage 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 :**

La marge de recul 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.

**- Prospect :**

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

**- Séquence urbaine :**

Il s'agit d'un linéaire bâti se présentant en nombre suffisant pour permettre la perception d'un ensemble cohérent, par son uniformité ou sa mixité. La séquence urbaine peut être interprétée comme une partie constituant tant un voisinage immédiat qu'environnant. Cette notion permet de situer une construction, existante ou nouvelle, à l'intérieur d'un secteur identifié dans lequel elle devra s'intégrer, prenant compte de l'organisation existante de la séquence.

**- Surface habitable :**

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

**- Surface de plancher :**

La surface de plancher correspond à l'ensemble des surfaces de chaque niveau clos et couverts des constructions, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades.

#### **- Surface taxable :**

La surface taxable est une unité de surface servant à l'établissement du montant de la taxe d'aménagement. Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1.80m.

#### **- Taux d'imperméabilisation :**

Rapport entre la surface imperméabilisée d'une parcelle et sa surface totale. Sont exclus des surfaces imperméabilisées, les dispositifs favorisant l'infiltration (exemple : toiture végétalisée...)

#### **- 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 constructions 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.

## CHAPITRE 2 – ANNEXE 1 : PALETTE VEGETALE

### Exemples de végétaux pouvant composer les haies de différentes essences

Favorisez une ossature à caractère champêtre, bien adaptée au climat et au sol, et complétez par des espèces plus horticoles à fleurs et à fruits.

On distingue plusieurs types de haies :

\* Les haies basses taillées

\* Les haies libres

#### Haies taillées

Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes"  
(semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) :

- Hêtre
- Charme (chamille)



Arbustes champêtres à feuilles caduques :

- Erable champêtre
- Noisetier
- Fusain d'Europe
- Viome obier
- Viome lantane
- Cornouiller sanguin
- Prunellier
- Aubépine (en absence d'épidémie)



Arbustes horticoles à feuilles caduques

- Forsythia
- Spirée



Arbustes à feuilles persistantes :

- Houx
- Troène
- Buis
- Osmanthe
- Eleagnus (Chalef)
- Prunus lusitanica (laurier du portugal)
- Berbéris
- Cotoneaster
- Pyracantha
- Viburnum tinus (laurier tin)
- Escallonia



## Haies libres

Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes"  
(semi-persistant, conserve ses feuilles sèches  
jusqu'au printemps) :

- Charme (Chamille)



Arbustes champêtres à feuilles caduques :

- Erable champêtre
- Noisetier
- Fusain d'Europe
- Viome obier
- Viome lantane
- Cornouiller sanguin
- Prunellier
- Sureau noir
- Néflier
- Aubépine (en absence d'épidémie),



Arbustes horticoles à feuilles caduques

- Forsythia
- Groseilliers fleur
- Rosier rugueux
- Spirée
- Buddleia (Arbre aux papillons)
- Seringat
- Cytise
- Deutzia
- Symphorine
- Weigela
- Céanothe
- Cotinus (Arbre à perruques)
- Potentille



Arbustes à feuilles persistantes :

- Houx
- Troène
- Osmanthe
- Eleagnus (Chalef)
- Prunus lusitanica (Laurier du portugal)
- Berbérís
- Viburnum
- Abélia
- Escallonia
- Cotoneaster
- Choisya (oranger du mexique)
- Photinia



### Exemples des différentes essences pour les arbres

Choisir une variété bien adaptée au climat et au sol

- *Alnus glutinosa* 'Laciniata' / Aulne glutineux
- *Betula verrucosa* / Bouleau verruqueux
- *Carpinus betulus* / Charme commun
- *Corylus avellana* / Noisetier commun
- *Crataegus monogyna* / Aubépine monogyne
- *Fagus sylvatica* / Hêtre commun
- *Fraxinus angustifolia* / Frêne commun
- *Quercus robur* / Chêne pédonculé
- *Salix alba* / Saule Blanc
- *Tilia cordata* / Tilleul à petites feuilles
- *Ulmus carpinifolia* / Orme champêtre



## CHAPITRE 2 – ANNEXE 2 : SCHEMA EXPLICATIF RELATIF AUX HAIES

### Haie arbustive

Elle sera constituée d'arbustes en développement libre, plantés sur deux lignes.

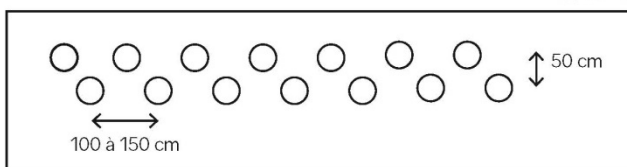


Schéma de plantation

### Haie brise-vent

La haie brise-vent sera constituée d'arbustes, d'arbres en cépées et d'arbres de hauts-jets plantés sur deux lignes. Les arbres de hauts-jets devront atteindre 20m minimum en taille adulte.

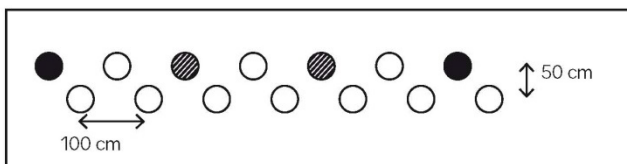


Schéma de plantation avec un arbre de haut-jet tous les 6 mètres

