



**PAYS DE
LUMBRES**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

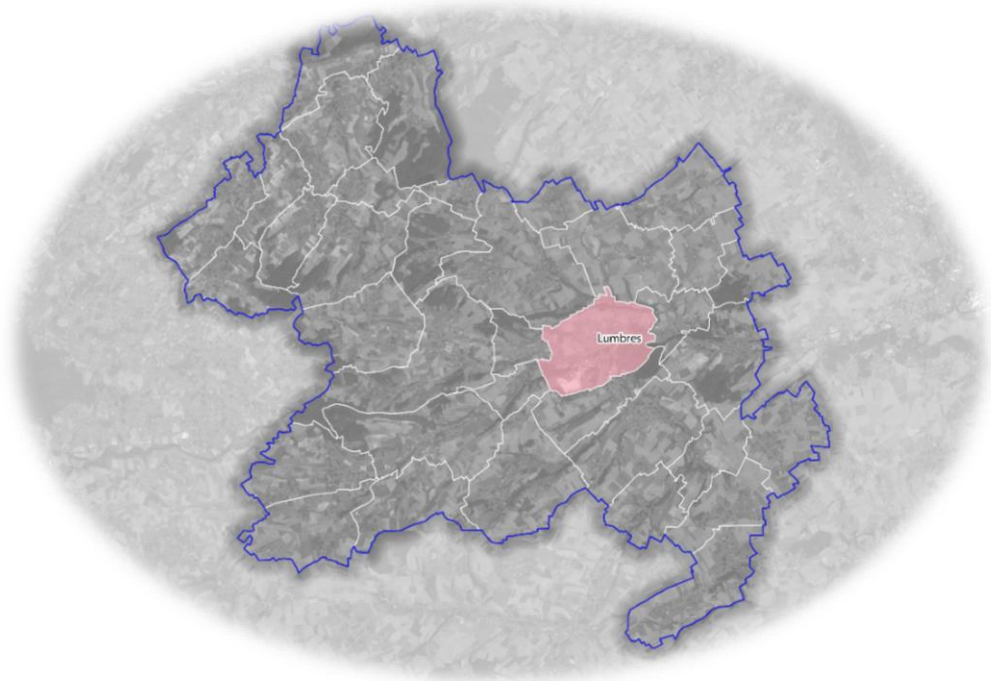
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LUMBRES

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

Commune de LUMBRES

Révision allégée N°5

Règlement avant modification



**Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du**

Le président :

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.

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 reprenant les constructions existantes liées à des activités industrielles lourdes de type 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 d'intérêt intercommunal

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.

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 reprenant les constructions existantes liées à des activités industrielles lourdes de type 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 d'intérêt intercommunal

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.

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.

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 concernent 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
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : <ul style="list-style-type: none"> • Du matériel • Des animaux • Des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : <ul style="list-style-type: none"> • De bois • De véhicules • De machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au : <ul style="list-style-type: none"> • Logement principal • Logement secondaire • Logement occasionnel des ménages

		Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maisons de retraites • Résidences universitaires • Foyers de travailleurs • Résidences autonomie
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails	<ul style="list-style-type: none"> • Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle • Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	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.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
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"> • Nécessaires au fonctionnement des services publics • Conçues spécialement pour le fonctionnement de

		<p>réseaux ou de services urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concourant à la production d'énergie
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<p>Equipements d'intérêts collectifs destinés à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'enseignement • La petite enfance • Hospitaliers • Accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacles	<p>Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>
	Equipements sportifs	<p>Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les stades • Les gymnases • Les piscines ouvertes au public
	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"> • Les lieux de culte • Les salles polyvalentes • Les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	<p>Constructions destinées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'activité extractive et manufacturière du secteur primaire • L'activité industrielle du secteur secondaire • Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie <p>La sous destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>
	Entrepôt	<p>Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p>
	Bureau	<p>Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.</p>
	Centre de congrès et d'exposition	<p>Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>

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 UAc 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 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 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) 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.

- 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.

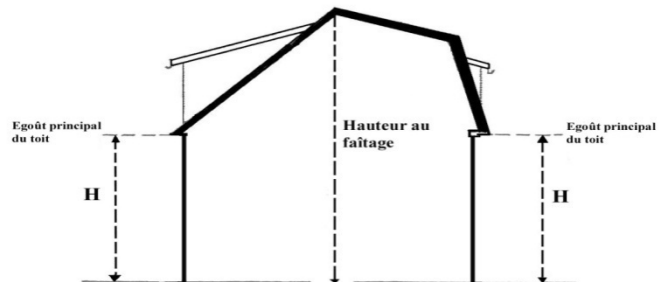
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

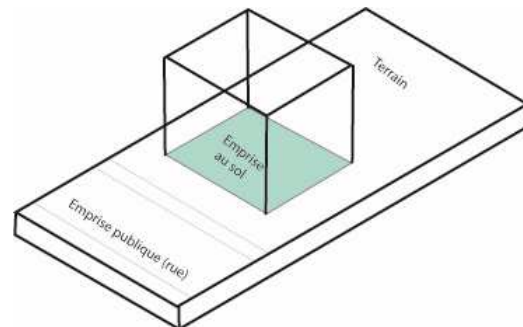
Article UA3 – Volumétrie et implantation des constructions

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

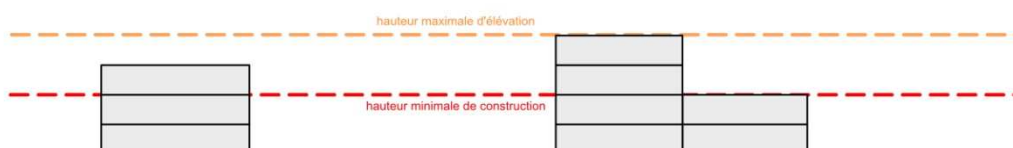
Non règlementée

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.

- **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

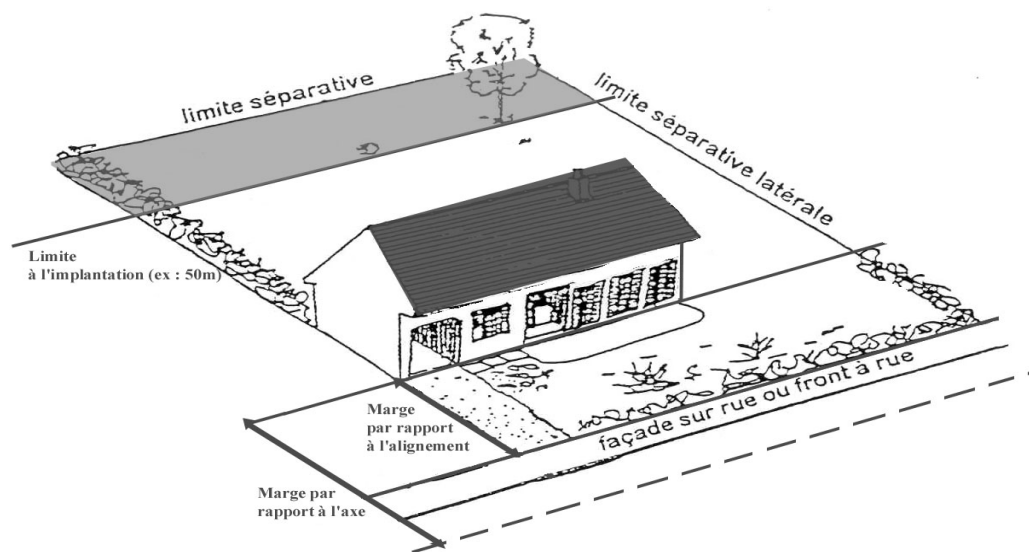
L'implantation des constructions correspond à la localisation des constructions sur la parcelle. Elle se définit par rapport aux limites séparatives de la parcelle et par rapport aux constructions déjà existantes sur la parcelle.

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 :

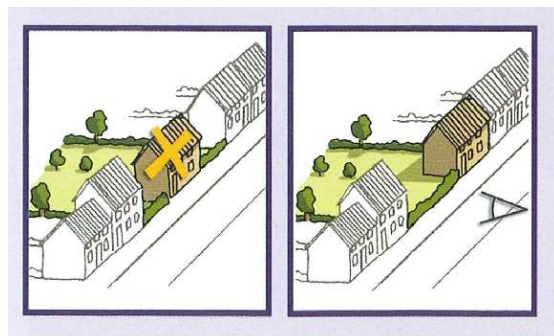
- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.



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 20m² 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 proscriit.
- 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.

4- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions, excepté le petit éolien.

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 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 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 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- 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'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.

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) 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 règlementé.

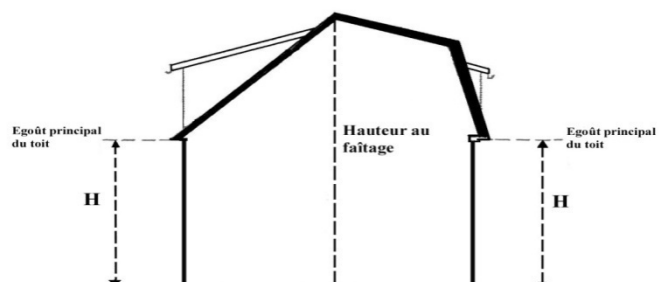
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

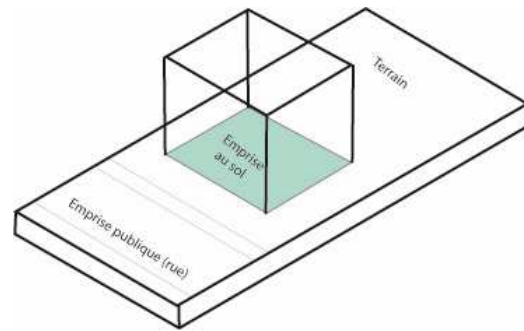
Article UB3 – Volumétrie et implantation des constructions

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

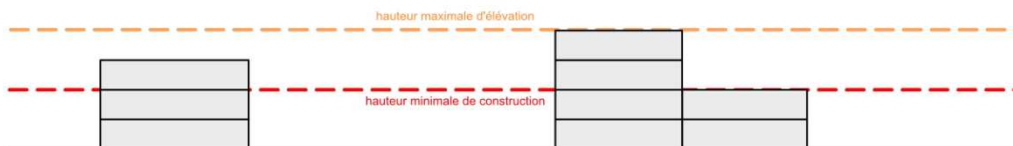
Non règlementée.

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

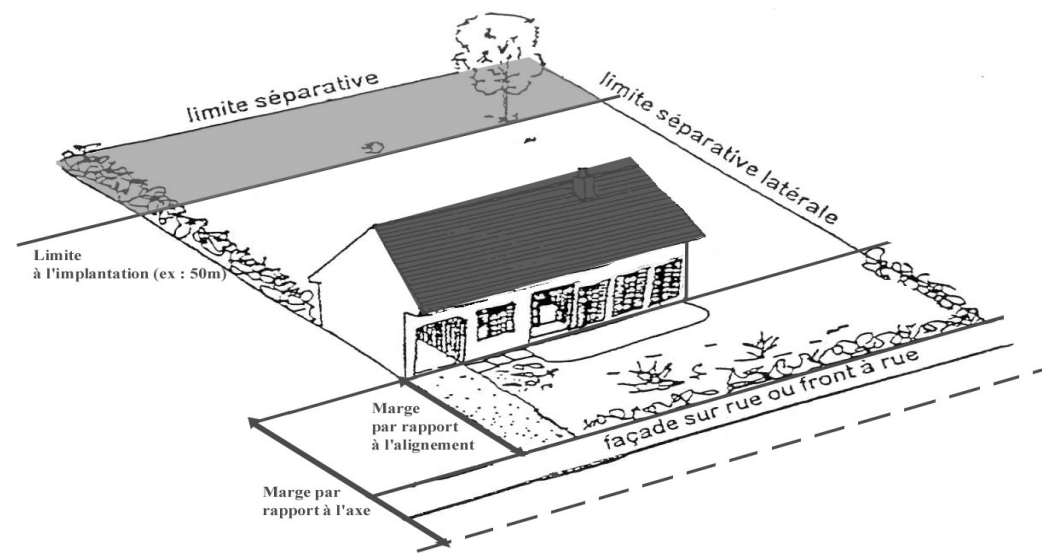
L'implantation des constructions correspond à la localisation des constructions sur la parcelle. Elle se définit par rapport aux limites séparatives de la parcelle et par rapport aux constructions déjà existantes sur la parcelle.

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

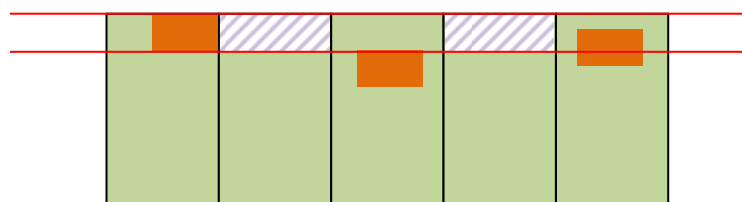
Précisions :

- 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 20m² 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 :

Le principe est que l'implantation des constructions à usage d'habitation sur limite séparative est possible mais non obligatoire, 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.
- 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, tous travaux réalisés ne pourront 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 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 proscrié.
- 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 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.

4- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions, excepté le petit éolien.

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 10m² 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 50m² 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 50m² 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 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 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'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.

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 édictées 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) 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

- 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

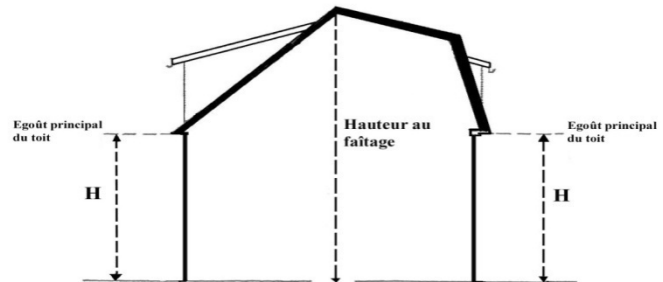
Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

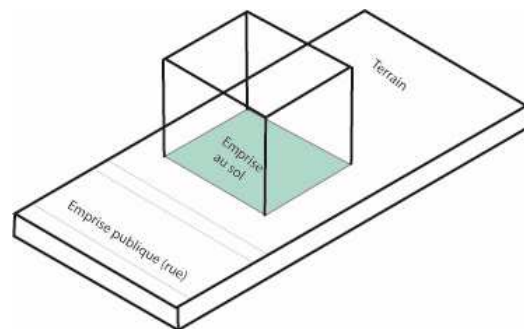
Article UC3 – Volumétrie et implantation des constructions

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

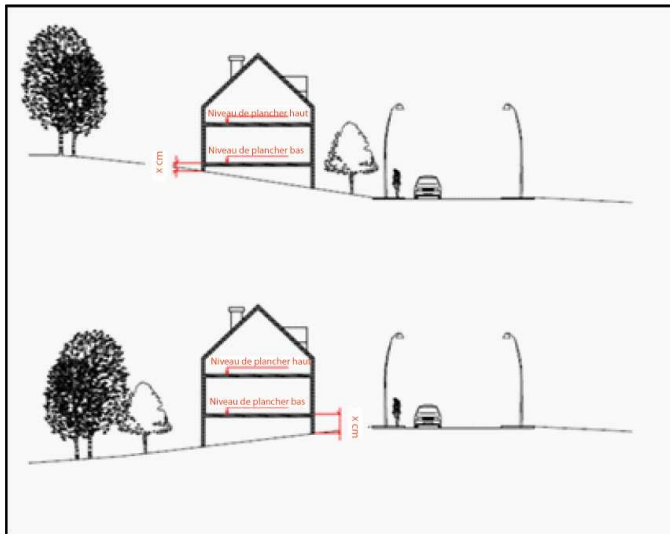
Non règlementée

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 :

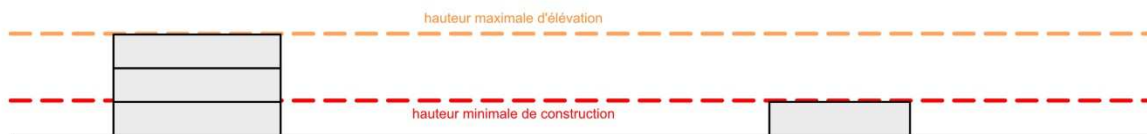
- Les constructions nouvelles devront être intégrées au Terrain Naturel.



- 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 0.40 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 20m² 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

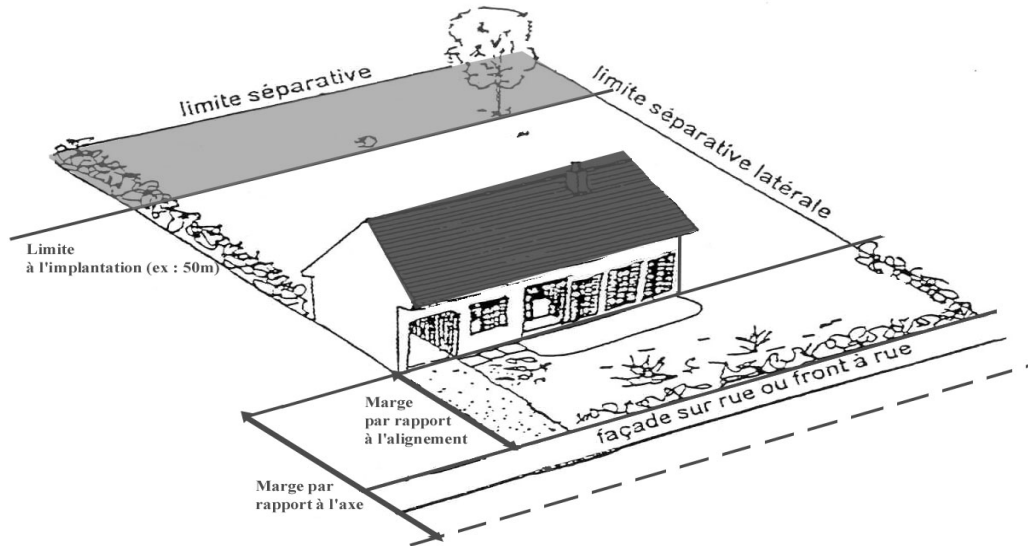
L'implantation des constructions correspond à la localisation des constructions sur la parcelle. Elle se définit par rapport aux limites séparatives de la parcelle et par rapport aux constructions déjà existantes sur la parcelle.

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 :

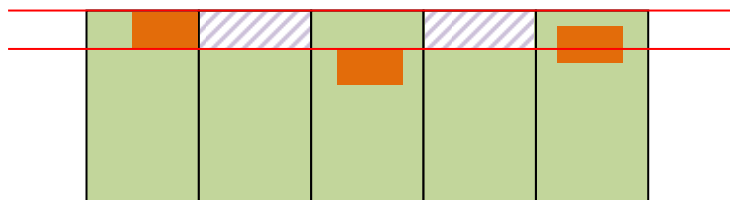
- Les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies à partir desquelles s'exercent les obligations d'alignement et de recul ci-après décrites.
- Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.



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

Principe : 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 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.
- Pour les constructions annexes, non implantées à l'alignement, et d'une hauteur supérieure ou égale à 3m au faîtage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 3m minimum.
Pour les constructions annexes, non implantées à l'alignement, d'une hauteur inférieure à 3m au faîtage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 1m minimum.
- 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, tous travaux réalisés ne pourront 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.
- Dans le cas des 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, les travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante sont admis sur lesdites limites séparatives.

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 UC4 – 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.

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.

4- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions, excepter le petit éolien.

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, percées 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 50m² 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 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 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 un sous secteur.

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 édictées concernant le traitement environnemental des espaces non bâtis et des abords des constructions (article 5).

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 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, sont tramés au 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 :

- Etablissement de santé et d'action sociale.
- Salle d'art et de spectacle.

- 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 précités) 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

- 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 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

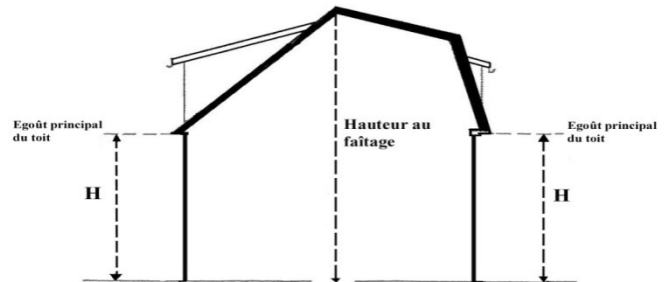
Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

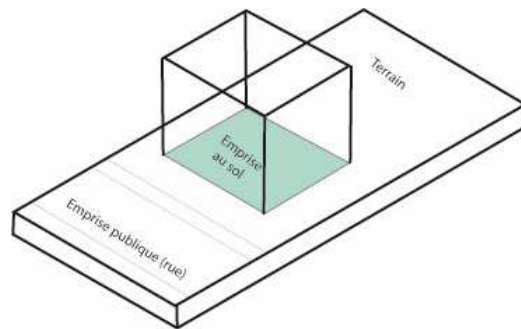
Article UD3 – Volumétrie et implantation des constructions

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

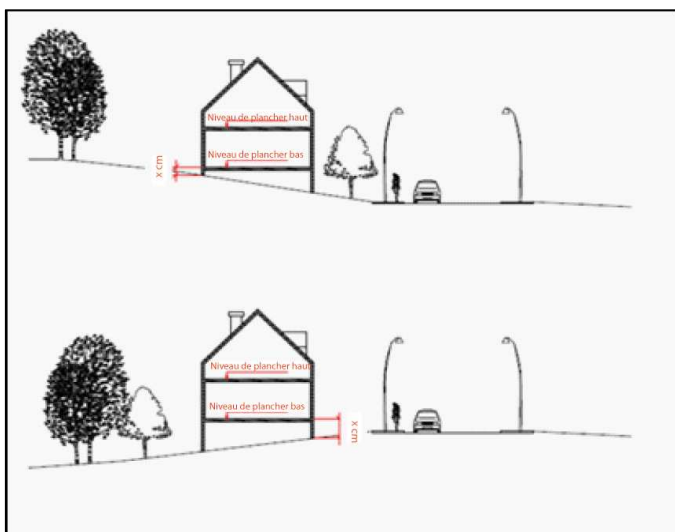
Non règlementée

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 :

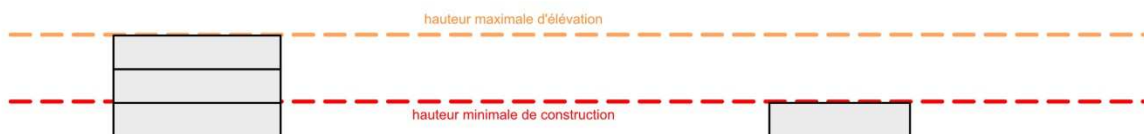
- Les constructions nouvelles devront être intégrées au Terrain Naturel.



- 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 0.40 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.



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

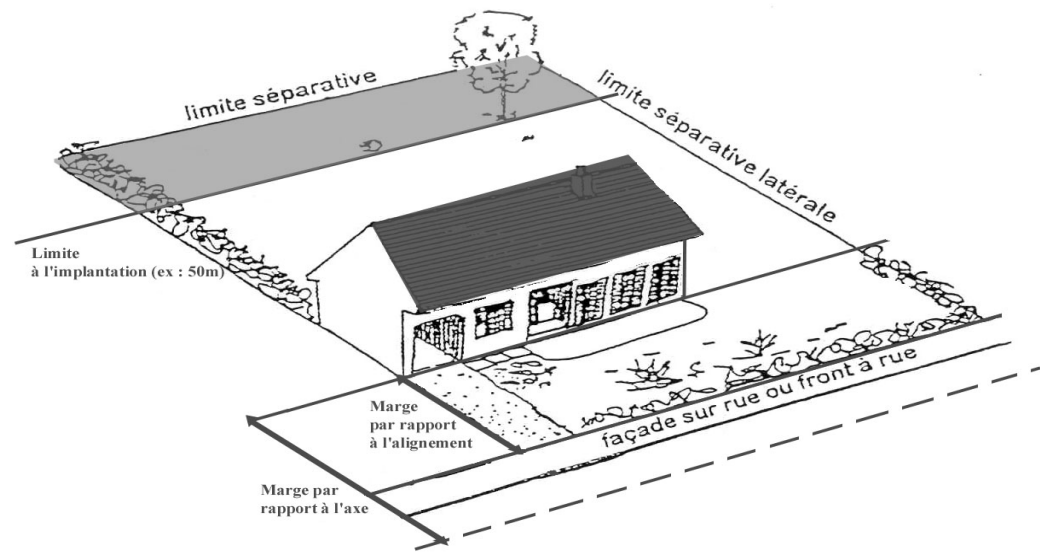
L'implantation des constructions correspond à la localisation des constructions sur la parcelle. Elle se définit par rapport aux limites séparatives de la parcelle et par rapport aux constructions déjà existantes sur la parcelle.

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.

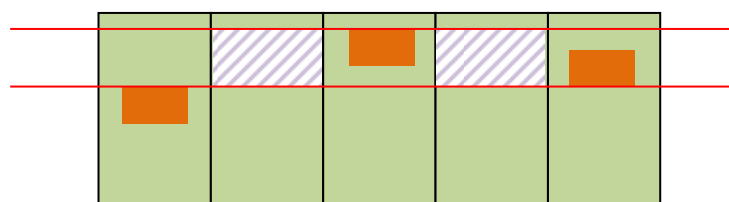
1- Implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et voies privées existantes ou à créer

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 20m² 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

- 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 faîtage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 3m minimum.
Pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3m au faîtage, au faîtage, l'implantation devra respecter une marge d'isolement de 1m minimum.
- 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.
- Dans le cas des 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, les travaux d'extension dans le prolongement de l'implantation existante sont admis sur lesdites limites séparatives.

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 proscrié.
- 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 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.

4- Energies renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions, excepter le petit éolien.

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 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 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

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 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 10m² 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 50m² 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 50m² 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 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 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'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.

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, Bléquin, Elnes, Lumbres, Setques, Esqueredes, Bonningues-les-Ardres, Audrehem, Alquines, Senninghem.

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 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 20m² 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 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).

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.

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.

6- Energie renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

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'autre 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 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- 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'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.

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 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.

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 réfléchie 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 20m² 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.

6- Energie renouvelables

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions.

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 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- 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'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.

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 constructions existantes liées à des activités industrielles lourdes de type 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 constructions existantes sont reprises en zone UK, le secteur d'extraction en zone AK.

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 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.**