Communauté de Communes
de Desvres-Samer

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal



3 - REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire
du 21 octobre 2021
Le Président,
Claude PRUDHOMME

APPROBATION LE 14 NOVEMBRE 2019

EVOLUTION DU PLUi n°1 :
APPROBATION LE 21 OCTOBRE 2021

BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

SOMMAIRE

TITRE I – PRESCRIPTIONS GENERALES 3

TITRE II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES 9

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 23
Zone : UAb 25
Zone : UAd 35
Zone : UB 45
Zone : UE 53
Zone : UI 61
Zone : UG 67

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 75
Zone AUa 77
Zone AUe 83
Zone AUh 91

TITRE V – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 99
Zone A 101

TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 111
Zone N 113

LEXIQUE DU REGLEMENT 121

LISTE DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUi 133

- **ANNEXE 1** : Liste des essences locales préconisées… 134
- **ANNEXE 2 :** Liste des éléments par sous-catégories au sein du patrimoine agricole repéré. …135
- **ANNEXE 3 :** Modalités d'application du Droit de préemption urbain sur le territoire de la Communauté de Communes Desvres - Samer ; Délibérations communales : instauration du Permis de Démolir ; instauration de la Déclaration Préalable pour clôture 136
- **ANNEXE 4 :** Liste des Emplacements Réservés (ER)……137
- **ANNEXE 5** : Etudes Loi Barnier sur les Voies de Grande Circulation (VGC)……138

TITRE I

PRESCRIPTIONS GENERALES

CADRE JURIDIQUE

Le Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de Desvres-Samer est instauré dans le cadre législatif et réglementaire tel qu'il ressort de la loi ALUR du 24 mars 2014. L'ensemble des documents composant le PLUi sont régis par le cadre législatif et règlementaire du code de l'urbanisme entré en vigueur au 1er janvier 2016, date d'application du décret.

Les références au code de l'urbanisme dans le PLUi seront celles en vigueur après le 1er janvier 2016 :

- pour la partie législative (article L151 et suivants),
- pour la partie réglementaire (article R151-1 et suivants).

Si besoin, ces références seront réactualisées à la date d'approbation du PLUI.

Le règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans règlementaires A, B, et C, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et sont, de ce fait, indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Le Règlement est accompagné d'un rapport de présentation, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à l'habitat, aux zones d'activités ou de Services, à la Trame Verte et Bleue (TVB), au Patrimoine, et au Cadre de vie.

Il est également accompagné d'annexes, qui peuvent comprendre :

1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
2) Les périmètres d'intervention délimités pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (art. L113-16 du CU) ;
3) Les périmètres des zones à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (art. L115-3 du CU) ;
4) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres des zones d'aménagement différé ;
5) Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement '(L331-14 et L331-15 du CU) ;
6) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation (L424-1 du CU)
7) Les périmètres d'interdiction ou de règlementation des plantations et semis d'essences forestières délimités (art. L126-1 du C. rural) ;
8) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (art. L 571-10 du C. environnement), les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
9) Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
10) Les zones délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales et 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.
11) Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables (art. L562-2 du C. environnement) ;
12) Les secteurs d'information sur la pollution des sols (art. L125-6 du C. environnement), détaillés par Arrêté préfectoral.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent Réglement s'applique à l'ensemble du territoire la Communauté de Communes de Desvres-Samer, telle que constituée à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme intercommunal.

CHAMP D'APPLICATION DANS LE TEMPS :

Le Règlement s'applique jusqu'à ce qu'une modification ou une révision vienne faire évoluer son contenu.
Une autorisation est prise selon le Règlement approuvé au jour de l'arrêté et non du dépôt.

CHAMP D'APPLICATION AUX REALISATIONS :

Le Règlement s'applique à toute construction nouvelle, aux aménagements et extensions de bâtiments existants.
Il s'applique aux Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE*), aux reconstructions, aux permis de démolir (art. L 421-3 CU) et aux clôtures (art. R421-12 CU) selon les délibérations listées en Annexe 3.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les développements suivants sont indicatifs et n'ont pas de portée opposable. Ils sont rédigés en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

1) **Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :**
   a) lorsque le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (art. R111-2) ;
   b) lorsque le projet est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (art R111-4) ;
   c) lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (art R111-26) ;
   d) lorsque 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 (art R 111-27).

2) **Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme (art L424-1) qui permettent d'opposer le sursis à statuer :**
   e) lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique.
   f) lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses, la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'une opération comprise dans un périmètre d'intérêt national, l'exécution d'un plan local d'urbanisme en cours d'élaboration, ou d'un plan de sauvegarde.

3) **Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal :**
   g) les dispositions d'ordre public du Code de l'Urbanisme, notamment celles relatives à l'implantation des constructions le long des routes à grandes circulation ;
   h) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur les documents graphiques en Annexe du PLUi et récapitulées dans la liste correspondante.
   i) les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
   j) En matière de stationnement, les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :
      - «*Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*
      - *Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

- *Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation* ».

4) <u>Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal :</u>

k) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLUi.

l) Les règlementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que notamment, les règlementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, **les Règlements des SAGE approuvés**.

m) Les règlementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les règlementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, etc….

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en différentes zones dont chacune correspond à une catégorie de la nomenclature suivante :

<u>NB :</u> *Les éléments des tableaux suivants sont extraits du rapport de présentation du PLUi et n'ont pas de portée opposable.*

Cas général : des indices sont repris dans le règlement de chaque zone avec des règles particulières applicables.

<u>Zones urbaines (U) :</u>

TYPE D'ESPACE URBAIN		CATEGORIE DE ZONE	TYPE DE FORME URBAINE	NOM DE ZONE OU DE SECTEUR
ESPACES URBAINS MIXTES	Ensembles urbains centraux	UA	▪ Zones urbaines denses (centres de Samer et de Desvres / Longfossé sur la chaussée Brunehaut) rassemblant toutes les fonctions de services, d'activités, d'habitat.	**UAb (+ UAbi, + UAbh + UAb_{tvb})**
			▪ Centre-village	**UAd (+ UAdi, UAd_{TVB})**
	Ensembles urbains centre-bourg	UB	▪ Hameaux, lotissements récents	**UB (+ UBi, UB_{TVB})**
ESPACES URBAINS SPECIALISES	A vocation économique	UE	▪ Zones d'activités ▪ Friche commerciale ou artisanale.	**UE (+ UEf)**
		UI	▪ Zone / site d'activités industrielles	**UI**
	Equipement d'intérêt général	UG	▪ Espace urbain d'équipements publics et d'installations de service public bâtis ou à bâtir	**UG (+ UGi, UG_{TVB})**

<u>Zones à urbaniser (AU) :</u>

PRINCIPALE(S) VOCATION(S)	NOM DE ZONE OU DE SECTEUR
Equipement d'intérêt public	**AUa**
Accueil d'activités économique mixtes	**AUe**
Habitat	**AUh**

Zones agricoles (A) :

TYPE D'ESPACE		NOM DE ZONE OU DE SECTEUR
Espaces agricoles à fort potentiel agronomique et/ou économique ou site d'exploitation agricole	Espace agricole commun	**A**
	Espace agricole inondable ou thématique eau	**Ai**
Espaces agricoles accueillant du développement touristique ou des loisirs	Secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) *	**Ae**
Espaces à haute fonctionnalité écologique et/ou paysagère	Espace agricole en zone TVB	**Atvb**

Zones naturelles et forestières (N) :

TYPE D'ESPACE		NOM DE ZONE OU DE SECTEUR
Espaces à caractère naturel présentant ou non des qualités paysagères et/ou écologiques	Espace naturel	**N**
	Espace naturel en zone inondable ou thématique eau	**Ni**
Espaces naturel accueillant du développement touristique ou des loisirs	Secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) *	**Ne**
Espaces naturels à haute qualité écologique ou paysagère	Espace naturel en zone TVB	**Ntvb**
	Espace naturel de zone humide	**Nzh**

ADAPTATIONS MINEURES (L152-3 ET L152-4 CU)

Conformément au Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions du présent Règlement pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par :

1) la nature du sol,
2) la configuration des parcelles,
3) le caractère des constructions avoisinantes ;

Ou pour :

4) la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions pour assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
5) la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
6) des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

ARTICLE II-1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Il est nécessaire de se reporter au Plan règlementaire C du PLUi afin d'identifier les terrains ou parties de terrains concernés par l'application des dispositions du présent article.

RISQUES ET ALEAS INONDATION :

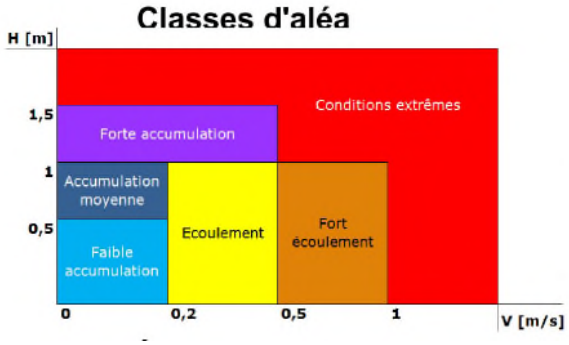
Lorsqu'il existe un Plan de prévention des risques (PPR) approuvé concernant une ou plusieurs parties du territoire communautaire, l'ensemble du dossier est annexé au présent PLUi. Les terrains concernés sont identifiables sur le **Plan règlementaire C**. Toutefois, il est nécessaire de se reporter aux plans et au règlement du PPR concerné afin de connaître exactement les dispositions règlementaires qui s'y appliquent. Les dispositions du PLUi continuent de s'y appliquer. Cependant, en termes de possibilités de construire et/ ou d'aménager les terrains, c'est le principe de la **règle la plus contraignante** qui s'applique.

LES OBJECTIFS : Eviter, d'une part, que les constructions et/ou aménagements futurs exposent leurs usagers aux aléas et, d'autre part, qu'ils n'aggravent les aléas.

Les aléas inondation sur le territoire de la Communauté de Communes Desvres-Samer concernent principalement les communes des vallées de la Liane et du Wimereux. A noter qu'à la date d'approbation du PLUi, seul le PPRi de la Liane a été approuvé le 21 juillet 2004, et concerne les communes d'ALINCTHUN, BOURNONVILLE, CARLY, CREMAREST, QUESTRECQUES, SAMER et WIRWIGNES.
*Le zonage du PPRi (zone rouge et zone bleue) est repris au Plan règlementaire C. Dans ces communes, il est obligatoire de respecter les dispositions réglementaires qui s'appliquent (**règlement PPRi LIANE en ANNEXE PLUi)***

Un Plan de prévention des risques naturels inondations (PPRi) concernant le Wimereux a été prescrit le 30/09/2010. Il concerne plus particulièrement les communes de BELLEBRUNE, BELLE-ET-HOULLEFORT, COLEMBERT et LE WAST. Ce document a produit ses études et un Porter à Connaissance, mais n'a pas encore été approuvé.

*A la date d'approbation du PLUi, le territoire est concerné par l'élaboration des nouveaux tracés et les Règlements pour les PPRi « Liane » approuvé et celui du « Wimereux » non approuvé. Dans l'attente de l'approbation, il est obligatoire de respecter les dispositions qui s'appliquent à l'ensemble des terrains compris entièrement ou partiellement dans les zones d'aléa représentées sur le **Plan règlementaire C et repris dans le Porté à connaissance des PPRi LIANE et PPRI WIMEREUX repris en ANNEXE du PLUi.***
Une fois approuvé, les deux PPRi créeront des servitudes d'utilité publique s'imposant au présent PLUi.



SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX :

Les SAGE approuvés comportent des Règlements et des mesures qui doivent être intégrés par le PLUi.
Certains cadres, chiffres ou prescriptions doivent être repris, comme par exemple les périmètres de captage d'eau potable, ou les débits de fuite.

RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX :

Dans les zones d'aléas moyens à forts, avant tout engagement de travaux, pour toute construction ou extension, le pétitionnaire sera informé du risque potentiel. La consultation d'un bureau spécialisé pour des études de sol (réalisation d'une étude géotechnique relative à la portée des sols) qui détermineront les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée, peut se faire conjointement aux études de sols pour assainissement individuel.
Cartographie en ligne : http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/
Informations en ligne : http://pas-de-calais.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-majeurs/Connaissance-des-risques/Les-risques-naturels/Mouvement-de-terrain/Retrait-gonflement-des-argiles

CAVITES SOUTERRAINES :

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence d'une cavité souterraine, localisée ou non, il est demandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.
Informations en ligne : http://pas-de-calais.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-majeurs/Connaissance-des-risques/Les-risques-naturels/Mouvement-de-terrain/Presence-de-cavites-souterraines-ou-marnieres

ARTICLE II-2 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Les éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont repérés sur le **Plan règlementaire B** par un symbole renvoyant à la liste descriptive figurant en légende. Ils sont classés en différentes catégories correspondant à la typologie du patrimoine bâti identitaire du territoire communautaire et, dans certains cas, en sous-catégories pour en distinguer le niveau de protection (ex. : bâtis d'origine agricole), les sous-catégories sont identifiées dans l'annexe 2 du Règlement du PLUi.
Les dispositions règlementaires ci-après sont édictées : en premier lieu, de manière générale ; en second lieu, en fonction des catégories et, le cas échéant, des sous-catégories, et non pour chaque élément individuellement.

DISPOSITIONS GENERALES POUR L'ENSEMBLE DES EDIFICES REPERES :

L'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger repérés est soumis aux dispositions générales suivantes :

- En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition partielle ou totale d'un élément bâti repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable (ex. : permis de démolir).
- Tous les travaux envisagés sur un élément bâti repéré doivent être effectués de manière à éviter toute altération des caractéristiques principales lui conférant son caractère patrimonial, tel qu'indiqué dans la liste descriptive figurant en annexe du présent Règlement.
- En cas d'agrandissement du bâti existant repéré, les extensions, (même cumulées, si les extensions sont successives), ne doivent pas représenter un volume plus important que celui du bâti repéré dans son état à la date d'approbation du Plan local d'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES EDIFICES REPERES :

L'aspect des matériaux des façades doit être identique à celui d'origine.

- Pour les constructions en maçonnerie de grès, de calcaire dur ou de briques, non enduites :

En cas de nettoyage, la technique choisie ne doit altérer ni l'aspect, ni la durabilité du matériau d'origine.
En cas de rejointoiement, le joint réalisé doit être strictement identique à celui d'origine, tant dans sa couleur que dans sa forme.
En cas de reprise partielle d'une façade, le nouveau matériau (forme, appareillage, etc.) sera strictement identique à celui d'origine.

- Pour les constructions en maçonnerie enduites :

En aucun cas, l'enduit ne peut être piqué pour mettre à nu le matériau.
Lors du ravalement de la façade, si les murs sont enduits avec un matériau hydrofuge, il faut piquer et poser un enduit respirant, compatible avec le matériau de construction.
La technique choisie doit conserver l'aspect, et la durabilité du matériau d'origine et les modénatures doivent être préservées et restaurées à l'identique.
La teinte des enduits doit rester fidèle à l'existant. En centre bourg, elle est choisie en harmonie avec celle des bâtiments voisins.

- Pour les pignons revêtus d'un essentage, les tuiles plates ou les planches de bois doivent être préservées et restaurées. A l'exception de ces pignons, l'amélioration des performances énergétiques doit être privilégiée par une isolation par l'intérieur, réalisée avec des matériaux compatibles avec le matériau d'origine. Dans le premier cas, le bardage ou l'essentage, si son état le permet, devra être démonté soigneusement pour être reposé une fois l'isolant posé par l'extérieur.
Si l'isolation doit être faite par l'extérieur, l'aspect fini du nouvel essentage ou du bardage sera identique à celui de la façade d'origine.

- Pour les constructions revêtues de « faïence de Desvres »*, toutes les faïences ou les céramiques décoratives doivent être restaurées et maintenues en place.

- Pour les constructions en torchis, en cas de travaux de réhabilitation, les façades en torchis doivent être restaurées à l'identique. Le torchis doit être blanchi à la chaux ; la teinte du soubassement doit être sombre, proche du noir.

DISPOSITIONS PAR CATEGORIE :

1) MAISONS DE VILLE IDENTITAIRES

Sont ici considérées comme maisons de villes identitaires, la quarantaine de maisons de ville, mitoyennes et en front à rue identifiées par le PLUi majoritairement sur Desvres et Samer. Un certain nombre dispose, de plus, d'éléments de faïence décorative, dont l'intérêt historique sur le passé productif du territoire est fort.

Les prescriptions qui s'y appliquent sont les suivantes :

a) En cas de réhabilitation :

- **Les volumes** sont simples et doivent être conservés à l'identique.
- **Les façades et ouvertures**
  - Les façades doivent conserver leurs lignes horizontales et la composition d'origine.
  - Sur les façades, est interdite toute modification :
    - du rythme entre les pleins (maçonneries) et les vides (ouvertures) ;
    - des dimensions, de la forme et de la position des percements : seules les transformations d'une porte en fenêtre ou d'une fenêtre en porte sont autorisées pour permettre de diviser un logement en plusieurs ou pour en améliorer l'accessibilité. Dans ce cas, les traces des dispositions d'origine doivent être préservées en maintenant l'encadrement de la porte et en implantant l'allège légèrement en retrait ;
    - des horizontales qui composent la façade (soubassement, linteaux, bandeau d'allège, ligne d'égout, ligne de faitage, etc.).
- **Les menuiseries, lucarnes et ferronneries** d'origine doivent être restaurées et maintenues
  - Lorsque leur état ne le permet pas ou qu'elles ne sont plus d'origine, elles doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profils, composition et formes des menuiseries, lucarnes ou ferronneries d'origine ou de celles existantes à proximité sur des construction de même typologie.
  - Les menuiseries d'aspect PVC sont strictement interdites.
  - Toutes ces menuiseries doivent être peintes d'une seule teinte, choisie dans une palette de couleurs jointe. Le choix de la teinte doit se faire en harmonie avec la couleur des matériaux présents en façade et en toiture ainsi que la couleur des bâtiments voisins.
- **Les volets et burgers**
  - Les volets et burgers d'origine doivent être préservés, restaurés ou remplacés à l'identique, ou similaires à ceux existants sur les bâtiments voisins de même typologie.
  - Les volets roulants d'origine, parfaitement intégrés à la composition de la menuiserie et situés dans un caisson intérieur, non visible depuis l'extérieur, peuvent être préservés et restaurés. La mise en œuvre de nouveaux volets roulants est autorisée, s'ils sont invisibles de la voie publique et donc situés dans un caisson intérieur, parfaitement intégré dans la composition de la menuiserie
  - Toutes ces menuiseries doivent être peintes de la même teinte, celle des ouvertures et lucarnes.
- **Les toitures** doivent conserver un aspect des matériaux identique à ceux d'origine

Les nouveaux percements en toiture doivent :

- se limiter à des châssis de toit encastrés dans la couverture, de préférence sur le versant non visible de la voie publique ;
- être de taille unique, soit identique à l'existant, soit de 75cm x 98 cm ;
- être localisés dans la moitié inférieure du versant et alignés avec les châssis existants ;
- représenter moins de 10% de la surface du versant ;
- être implantés à l'axe des baies de la façade.

- **Les annexes**
  - Les appentis et les adjonctions de fortune sur rue seront démontés.
  - Sauf cas d'intérêt architectural, elles doivent être démontées ou réhabilités avec une parfaite homogénéité d'aspect par rapport à la façade principale.
- **La valeur d'ensemble.**

Pour les immeubles construits en série, doivent être respectés :

- la continuité stricte ou décalée (suivant le relief) des soubassements, corniches, cordons et chéneaux (lignes horizontales) ;
- l'alignement sur rue ;
- la répétition des ouvertures, des modénatures et de l'ornementation ;
- les effets d'angle et de symétrie.

Les éléments séparant le bâtiment de la rue seront restaurés dans les dispositions d'origine (muret, portail, etc.).

b) Extension d'une maison de ville identitaire

- **La forme** peut marquer une rupture avec le bâti existant pour accueillir une toiture végétalisée, par exemple.

- **Les façades et ouvertures** s'inscrivent dans le même rythme et les mêmes lignes horizontales que l'existant.

- **La toiture** de la nouvelle extension utilise le même matériau que celui du bâtiment, soit un matériau différent, y compris toiture végétalisée, s'intégrant harmonieusement à l'échelle de la parcelle et de la rue.

La création de percements dans la nouvelle toiture doit :

- se limiter à des châssis de toit encastrés dans la couverture, de préférence, sur le versant non visible de la voie publique;
- être de taille unique, identique à l'existant.
- être localisés dans la moitié inférieure du versant et alignés avec les châssis existants ;
- représenter moins de 10% de la surface du versant ;
- être implantés dans l'axe des baies de la façade.

c) Pour les commerces :

- **Composition :**
  - Le commerce doit composer avec l'architecture de l'immeuble qui l'accueille ;
  - L'installation d'un commerce doit toujours permettre de lire la composition entre les vides et les pleins qui rythment la façade.

- **Façades commerciales :** le commerce doit
  - privilégier l'installation de l'éclairage à l'intérieur de la vitrine ;
  - intégrer les rideaux métalliques à l'intérieur pour les vitrines en feuillure, et dans un caisson masqué dans l'épaisseur de la saillie pour les vitrines en applique ;
  - exclure de la vision du domaine public tous les éléments techniques comme les climatiseurs, et autres boitiers techniques ;
  - s'interdire l'occupation du domaine public, sauf pour les terrasses et les étals ayant reçu un accord de la Commune.

Les façades commerciales en applique ;

- la façade commerciale vient en applique devant le mur existant :
- la façade commerciale peut monter jusqu'au niveau de l'appui des baies de l'étage ;
- la saillie par rapport au nu du mur existant ne peut pas être supérieure à 0,2 mètre ;
- les matériaux d'habillage peuvent être différents des matériaux de la façade d'origine, mais l'ensemble doit offrir une cohérence ;
- sa composition doit reprendre celle des baies de l'étage, sans toutefois devoir être strictement identique mais l'ensemble doit offrir une cohérence.

Les façades commerciales en feuillure ;

- la façade commerciale vient s'insérer dans les baies du rez-de-chaussée :
- les vitrines prennent la place des portes et des fenêtres existant préalablement, en supprimant parfois l'allège pour descendre l'ouverture jusqu'au sol ;
- la composition respecte le rythme des vides et des pleins dicté par les étages, tout en pouvant réunir deux baies ou élargir chaque ouverture ;
- hormis le verre apporté pour les vitrines, les matériaux restent identiques à ceux des étages.

2) FERME IDENTITAIRES

Sont ici considérées comme fermes isolées repérées à l'inventaire du patrimoine de la CCDS, les fermes recensées dans le cadre de l'étude réalisée en 2013. Presque 150 fermes identitaires sont repérées, allant de la modeste longère au grand corps de ferme.
Les prescriptions qui s'y appliquent sont les suivantes :

a) En cas de réhabilitation :

- **Les volumes** sont simples et doivent être conservés à l'identique. Sont interdits toutes les surélévations et les écrêtements.

- **Les façades et ouvertures**
  - La composition d'origine doit être maintenue.
  - Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être composés avec les baies existantes et réalisés dans le respect de l'ossature structurelle du bâtiment.
  - Sur les façades, est interdite toute modification :
    - du rythme entre les pleins (maçonneries) et les vides (ouvertures) ;
    - des dimensions, de la forme et de la position des percements : seules les transformations d'une porte en fenêtre ou d'une fenêtre en porte sont autorisées dans le respect de l'ossature structurelle du bâtiment.
    - des horizontales qui composent la façade (soubassement, linteaux, bandeau d'allège, ligne d'égout, ligne de faitage, etc.).
    - les traces des dispositions d'origine doivent être préservées en maintenant l'encadrement de la porte et en implantant l'allège légèrement en retrait ;

- **Les menuiseries, lucarnes et ferronneries** d'origine doivent être restaurées et maintenues
  - lorsque leur état ne le permet pas ou qu'elles ne sont plus d'origine, elles doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profils, composition et formes des menuiseries, lucarnes ou ferronneries d'origine ou de celles existantes à proximité sur des construction de même typologie.
  - les nouvelles menuiseries doivent être d'aspect bois.
  - toutes ces menuiseries doivent être peintes d'une seule teinte, choisie dans une palette de couleurs jointe. Le choix de la teinte doit se faire en harmonie avec la couleur des matériaux présents en façade et en toiture ainsi que la couleur des bâtiments voisins.

- **Les volets et burgers.**
  - Les volets et burgers d'origine doivent être préservés, restaurés ou remplacés à l'identique, ou similaires à ceux existants sur les bâtiments voisins de même typologie.
  - Les volets roulants d'origine, parfaitement intégrés à la composition de la menuiserie et situés dans un caisson intérieur, non visible depuis l'extérieur, peuvent être préservés et restaurés. La mise en œuvre de nouveaux volets roulants est autorisée s'ils sont invisibles de la voie publique et donc situés dans un caisson intérieur, parfaitement intégré dans la composition de la menuiserie, sauf si leur intégration nuit à l'ossature structurelle du bâtiment.
  - Toutes ces menuiseries doivent être peintes de la même teinte, celle des ouvertures et lucarnes.

- **Les toitures** doivent conserver un aspect des matériaux identique à ceux d'origine
  Les nouveaux percements en toiture doivent :
  - se limiter à des châssis de toit encastrés dans la couverture ;
  - être de taille unique, soit identique à l'existant, soit de 75 cm x 98 cm ;
  - être localisés dans la moitié inférieure du versant non visible de la voie publique et alignés avec les châssis existants ;
  - représenter moins de 10% de la surface du versant ;
  - être implantés à l'axe des baies de la façade.

- **Les annexes**
  - Les appentis et les adjonctions de fortune sur rue seront démontés.
  - Sur les annexes existantes, à caractère patrimonial, les nouveaux percements sont autorisés, dans le respect du rythme du volume principal.

- **La valeur d'ensemble.**
  - L'ouverture de la cour, les passages traversant et le rapport au paysage permis par les cours ouvertes et les accès aux pâtures attenantes doivent être maintenus.
  - Les éléments séparant le bâtiment de la rue doivent être restaurés dans les dispositions d'origine (muret, portail, rideau végétal, etc.).
  - Les éléments de petit patrimoine, notamment flot, puits, pigeonnier, doivent être restaurés à l'identique.

b) Extension d'un bâtiment agricole identitaire

- **Les volumes**
  - Les extensions sont autorisées et doivent venir s'additionner au volume principal, sans jamais le dépasser. Elles doivent s'accorder avec la construction principale, en proposant soit des aspects strictement similaires, soit des aspects contemporains qui marquent la rupture.
  - Les carports composés comme un appentis monopente ou en toiture plate, implantés dans le strict alignement du volume principal de la construction seront également autorisés.

- **Les façades et ouvertures**
  - Les nouveaux percements sont autorisés, dans le respect du rythme du volume principal.
  - Les nouvelles façades doivent s'accorder avec la construction principale, en proposant soit des aspects strictement similaires, soit des aspects contemporains qui marquent la rupture.

Remarques / propositions compléments

Des travaux de modifications des baies sont autorisés à condition d'en respecter les formes d'origine et de conserver la lisibilité des anciennes baies.

- **La valeur d'ensemble doit :**
  - Conserver clôtures, barrières et haies de type traditionnel.
  - Conserver la cour dans son intégralité et ne pas y installer de clôture, y compris en cas de division parcellaire.

3) BATIMENTS AGRICOLES : GRANGES ET CHARTILS

Sont ici considérées plus de 70 bâtiments agricoles, granges ou chartils, sont présents, répartis sur 24 communes. Du fait de leur volume, souvent important, leur vocation initiale agricole peut faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat, des hébergements de loisirs, voire des locaux recevant du public, tels que points de vente, bureaux d'accueil d'un artisan.
Les prescriptions qui s'y appliquent sont les suivantes :

a) En cas de réhabilitation :

- **Les volumes** doivent être préservés à l'identique. Sont interdits toutes les surélévations et les écrêtements.

- **Les façades et ouvertures**
  - L'ossature structurelle du bâtiment doit être respectée.
  - Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve :
    - de prendre place au sein des ouvertures existantes ;
    - d'être créés dans le respect de l'ossature structurelle, et composés avec les autres ouvertures existantes
    - d'ouvrir tout ou partie du pignon.
  - le bardage aspect bois est autorisé.

- **Les menuiseries, lucarnes et ferronneries** d'origine doivent être restaurées et maintenues.
  - Toutes ces menuiseries doivent être peintes d'une seule teinte, choisie dans une palette de couleurs jointe. Le choix de la teinte doit se faire en harmonie avec la couleur des matériaux présents en façade et en toiture ainsi que la couleur des bâtiments voisins.

- **Les toitures** doivent conserver un aspect des matériaux identique à ceux d'origine

- **Les annexes**
  - Les appentis et les adjonctions de fortune sur rue seront démontés.

- **La valeur d'ensemble.**
  - Les bâtiments agricoles doivent conserver leur rapport de dimensionnement par rapport au bâtiment principal.
  - L'organisation autour d'une cour commune, s'il y a lieu, doit être maintenue.

b) Extension d'un bâtiment agricole identitaire type granges et chartils

- **Les volumes**
  - Les extensions sont autorisées et doivent venir s'additionner au volume principal, sans jamais le dépasser, en continuité de la pente, en T ou en L. Elles doivent s'accorder avec la construction principale, en proposant soit des aspects strictement similaires à la construction principale, soit des aspects contemporains qui marquent la rupture.
  - Les carports composés comme un appentis monopente ou en toiture plate, implantés dans le strict alignement du volume principal de la construction seront également autorisés.

- **Les façades et ouvertures**
  - Les nouveaux percements sont autorisés, dans le respect du rythme du volume principal.
  - Elles doivent s'accorder avec la construction principale, en proposant soit des aspects strictement similaires, soit des aspects contemporains qui marquent la rupture

- **Les toitures**
  - Les percements de l'extension doivent respecter le rythme du volume principal.

4) MANOIRS ET MAISONS FORTES

Sont ici considérés comme manoirs et maisons fortes, une quarantaine d'anciennes demeures seigneuriales rurales : les châteaux, les manoirs, les maisons fortes et maisons de maître.
Les prescriptions qui s'y appliquent sont les suivantes :
Le symbole du **plan B** est apposé sur le bâtiment principal, mais les prescriptions concernent l'ensemble des bâtis qui composent l'édifice.

a) En cas de réhabilitation :

- **Les volumes** d'origine doivent être préservés à l'identique. Sont interdits toutes les surélévations, les écrêtements et les adaptations de toiture.

- **Les façades et ouvertures**
  - La composition d'origine doit être maintenue.
  - Les éléments spécifiques de composition, comme les tourelles, les grandes cheminées, les perrons, les effets de symétrie doivent être préservés et restaurés suivant les dispositions d'origine.
  - Est interdite toute modification :
    - des dimensions, de la forme et de la position des percements sauf sur les façades non visibles de la voie publique, exposées au sud. Dans ce cas, les transformations d'une porte en fenêtre ou d'une fenêtre en porte sont autorisées dans le respect la composition du bâtiment.
    - de l'affirmation des horizontales qui composent la façade (soubassement, linteaux, bandeau d'allège, ligne d'égout, ligne de faitage, etc.).
  - Les portes cochères et les façades de chéneau doivent également être préservées et restaurées.

- **Les menuiseries, lucarnes et ferronneries** d'origine doivent être restaurées et maintenues
  - Lorsque leur état ne le permet pas ou qu'elles ne sont plus d'origine, les remplacer dans le respect des dimensions, profils, composition et formes des menuiseries, lucarnes ou ferronneries d'origine ou de celles existantes à proximité sur des construction de même typologie.
  - Les menuiseries d'aspect PVC sont strictement interdites.
  - Toutes ces menuiseries doivent être peintes d'une seule teinte, choisie dans une palette de couleurs jointe. Le choix de la teinte doit se faire en harmonie avec la couleur des matériaux présents en façade et en toiture.

- **Volets et burgers :**
  - Les volets battants et les burgers doivent être préservés, restaurés ou remplacés à l'identique, ou similaires à ceux existants sur les bâtiments voisins de même typologie, protégés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
  - Les volets roulants d'origine, parfaitement intégrés à la composition de la menuiserie et situés dans un caisson intérieur, non visible depuis l'extérieur peuvent être préservés et restaurés.
  - La mise en œuvre de nouveaux volets roulants est interdite.
  - Toutes ces menuiseries doivent être peintes de la même teinte, celle des ouvertures et lucarnes.

- **Les toitures** doivent conserver un aspect des matériaux identique à ceux d'origine
  - les lucarnes d'origine doivent être restaurées et maintenues.
  - Les nouveaux percements en toiture sont seulement autorisés sur le versant de toit le plus exposé et non visible

de la voie publique, selon les dispositions suivantes :
- se limiter à des châssis de toit encastrés dans la couverture ;
- être de taille unique, soit identique à l'existant, soit de 75 x 98 cm ;
- être localisés dans la moitié inférieure du versant non visible de la voie publique et alignés avec les châssis existants ;
- représenter moins de 10% de la surface du versant ;
- être implantés à l'axe des baies de la façade.

- **Les annexes**
  - Les appentis et les adjonctions de fortune sur rue seront démontés.

- **La valeur d'ensemble.**
  - Les bâtiments d'accompagnement (conciergerie, dépendance, pigeonnier, etc.), les espaces d'accompagnement (allée d'entrée, cour, parvis, parc, jardin, muret, etc.) et le rapport au paysage doivent être préservés et restaurés suivant les dispositions d'origine.

b) Extension des manoirs et maisons fortes

- **Les extensions ne sont pas autorisées.**

5) MOULINS ET PATRIMOINE LIE A L'EAU ET BATIMENTS INDUSTRIELS

Sont ici considérés les Moulins et patrimoine lié à l'eau et les bâtiments industriels identifiés par le PLUi.

13 Moulins ou patrimoines lié à l'eau sont recensés. Leur aménagement doit intégrer deux difficultés majeures qui viennent s'opposer à la réutilisation facile de ces bâtis : d'une part, l'articulation avec une problématique de risque inondation, ne permettant pas l'extension, ou même le simple réemploi de ces lieux ; d'autre part, la prise en compte de la trame Bleue, imposant à juste titre des contraintes à l'anthropisation de ces lieux.
Les moulins peuvent faire l'objet de travaux de transformation intérieure dans le but d'être habités ou d'y accueillir une activité, sous réserve de présenter la capacité et les conditions d'accès adéquates et à condition de garantir la conservation, voire la restauration, de l'aspect extérieur de l'élément repéré.

Les sites conservant leurs constructions industrielles, souvent en friche, sont au nombre de 7.

Les prescriptions qui s'y appliquent sont les suivantes :

a) En cas de réhabilitation :

- **Les volumes** d'origine doivent être préservés à l'identique.

- **Les façades et ouvertures**
  - La composition d'origine doit être maintenue.
  - Le bardage aspect bois est autorisé.

- **Les menuiseries, lucarnes et ferronneries** d'origine doivent être restaurées et maintenues.
  - Toutes ces menuiseries doivent être peintes d'une seule teinte, choisie dans une palette de couleurs jointe. Le choix de la teinte doit se faire en harmonie avec la couleur des matériaux présents en façade et en toiture.

- **Les toitures** seront reprises à l'identique, ou avec une toiture plate végétalisée.

- **Les annexes**
  - Elles doivent être démontée ou réhabilitées avec une parfaite homogénéité d'aspect par rapport à la façade principale.

- **La valeur d'ensemble.**

Pour le patrimoine « moulin », il doit préserver sa valeur d'ensemble marqué par :
  - - le rapport à l'eau et au paysage environnant ;
  - - l'organisation autour d'une cour commune ;
  - - l'addition de volumes simples de gabarits différents.

Pour le patrimoine industriel, il doit préserver se valeur d'ensemble marquée par :

- La fonctionnalité et les références utilitaires.
- L'usage de matériaux modernes, voire innovants.

b) Extension des bâtiments utilitaires :

- **Les volumes** des extensions, voire la construction de nouveaux volumes peuvent être autorisés s'ils participent pleinement à la valeur d'ensemble de ces constructions basée sur **:**
  - le rapport à l'eau et au paysage environnant ;
  - l'addition de volumes simples de gabarits différents.

- **Les façades et ouvertures**
  - Les percements autorisées soit à l'identique, soit avec une innovation architecturale.

- **Les toitures**
  - les extensions des toitures seront soit à l'identique, ou avec toiture plate végétalisée ou un matériau contemporain (bac acier, etc…) pouvant déroger aux pentes demandées sur la zone concernée.

6) PATRIMOINE REPUBLICAIN (MAIRIE, ECOLE NOTAMMENT)

Est ici considéré comme patrimoine républicain, la vingtaine de bâtiments identifiés par le PLUi.
Les prescriptions qui s'y appliquent sont les suivantes :

a) En cas de réhabilitation :

- **Les volumes** d'origine doivent être préservés à l'identique.
  - Sont notamment à éviter toutes les surélévations, les écrêtements et les adaptations de toiture.
  - Les appentis et les adjonctions de fortune sur rue seront démontés.

- **Les façades et ouvertures**
  - La composition d'origine doit être maintenue.
  - Sur les façades, est interdite toute modification :
    - du rythme entre les pleins (maçonneries) et les vides (ouvertures) ;
    - des dimensions, de la forme et de la position des percements : seules les transformations d'une porte en fenêtre ou d'une fenêtre en porte sont autorisées pour permettre de diviser un logement en plusieurs ou pour en améliorer l'accessibilité.
    - de l'affirmation des horizontales qui composent la façade (soubassement, linteaux, bandeau d'allège, ligne d'égout, ligne de faitage, etc.).
  - Les nouveaux percements en toiture doivent :
    - se limiter à des châssis de toit encastrés dans la couverture, de préférence sur le versant non visible de la voie publique ;
    - être de taille unique, soit identique à l'existant, soit de 75 cm x 98 cm ;
    - être localisés dans la moitié inférieure du versant et alignés avec les châssis existants ;
    - représenter moins de 10% de la surface du versant ;
    - être implantés à l'axe des baies de la façade.
  - Les nouveaux percements en pignon sont interdits.

- **Les menuiseries, lucarnes et ferronneries** d'origine doivent être restaurées et maintenues.
  - Lorsque leur état ne le permet pas ou qu'elles ne sont plus d'origine, elles doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profils, composition et formes des menuiseries, lucarnes ou ferronneries d'origine ou de celles existantes à proximité sur des construction de même typologie.
  - Les portes cochères et les façades de chéneau doivent également être préservées et restaurées.
  - Les menuiseries d'aspect PVC sont strictement interdites.
  - Toutes ces menuiseries doivent être peintes d'une seule teinte, choisie dans une palette de couleurs jointe. Le choix de la teinte doit se faire en harmonie avec la couleur des matériaux présents en façade et en toiture ainsi que la couleur des bâtiments voisins.
- **Volets et burgers :**
  - Les volets battants et les burgers doivent être préservés, restaurés ou remplacés à l'identique, ou similaires à ceux existants sur les bâtiments voisins de même typologie, protégés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
  - Les volets roulants d'origine, parfaitement intégrés à la composition de la menuiserie et situés dans un caisson intérieur, non visible depuis l'extérieur peuvent être préservés et restaurés.
  - La mise en œuvre de nouveaux volets roulants est interdite.

- Toutes ces menuiseries doivent être peintes de la même teinte, celle des ouvertures et lucarnes.

- **La valeur d'ensemble.**
  - Les éléments séparant le bâtiment de la rue doivent être restaurés dans les dispositions d'origine (muret, portail, etc.)

b) Extension du patrimoine républicain :

- **Les volumes des extensions**, voire la construction de nouveaux volumes peuvent être autorisés s'ils maintiennent la valeur d'ensemble, basée sur :
  - Le rapport à l'espace public ;
  - Une qualité architecturale des matériaux, souvent distincts des habitations privées.
- **Les façades et toitures :**
  - Les percements sont autorisés soit dans le respect des rythmes existants, soit selon les besoins fonctionnels des équipements publics.
- **Les toitures :**
  - Les toitures des extensions peuvent déroger aux pentes demandées sur la zone concernée.
- **La valeur d'ensemble :**
  - Les éléments d'accompagnements (murets, talus, plantations,…) doivent être repris dans les dispositions d'origine.

7) PATRIMOINE RELIGIEUX

- Le patrimoine religieux comprend églises, chapelles et oratoires, soit plus de 40 édifices.
  - De manière générale, les travaux portant sur les éléments repérés ne doivent entraîner aucune altération mais, au contraire, contribuer à sa restauration.
  - Les bâtiments d'accompagnement (conciergerie, pigeonnier, etc.), les espaces d'accompagnement (allée d'entrée, cour, parvis, parc, jardins, muret, etc.) et le rapport au paysage doivent être préservés et restaurés suivant les dispositions d'origine.

- **Valeur d'ensemble :**
  - Les éléments valorisant les espaces connexes doivent être restaurés dans les dispositions d'origine (muret, portail,…).

8) PETIT PATRIMOINE BATI

- Ce petit patrimoine rural comprend de petits édifices, tels que puits, croix, soit une centaine d'éléments au total.

  - De manière générale, les travaux portant sur les éléments repérés ne doivent entraîner aucune altération mais, au contraire, contribuer à sa restauration.
  - Il conviendra d'éviter toute construction ou installation à proximité des éléments repérés qui nuirait de manière évidente à leur lisibilité, en particulier depuis les voies et les chemins.

ARTICLE II-3 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES

Selon les articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme : « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. (…) Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* ».

Les espaces boisés classés sont repérés sur le **Plan règlementaire B**. Il est ainsi prévu les dispositions suivantes :

- Les défrichements, prévus aux chapitres I et II du titre I livre III du code forestier, sont interdits au sein des espaces boisés classés à conserver.

- Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :
  a) s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
  b) s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé (conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code) ;
  c) si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

ARTICLE II-4 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ECOLOGIQUE ET PAYSAGER A PROTEGER OU A CREER

Les éléments du patrimoine naturel écologique et paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés sur le **Plan règlementaire B** par une série de symboles différents, correspondant à la typologie du patrimoine naturel local.
Les dispositions règlementaires ci-après sont édictées en fonction des catégories, mais s'appliquent à tous les éléments.
Cette préservation ne vaut pas, sauf pour les Espaces Boisés Classés (EBC*), rejet systématique lors d'une autorisation d'occupation des sols ou de travaux.
L'information géoréférencée sur les plans B fige à l'état de 2018, la situation à maintenir ou recréer.

- **Arbre remarquable :** son abattage n'est autorisé que pour une raison de sécurité des biens ou des personnes, ou un risque sanitaire

.

- **Espaces verts à protéger :**
  a) L'abattage d'un élément végétal caractéristique de l'espace identifié (ex. : arbre isolé, bois, haie, plantation d'alignement, etc.) y est autorisé sous réserve de la conservation des perspectives paysagères du site depuis l'extérieur ;
  b) La taille est autorisée si elle est : compatible avec l'aptitude de cet élément à la taille et donc à sa survie ; ou nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens.
  c) L'édification de constructions et d'installations nouvelles y est autorisée sous réserve de la conservation des perspectives paysagères du site (ex. : caractère naturel et/ou boisé des terrains). L'emprise au sol des constructions est 10% par unité foncière, dans les limites de l'espace vert protégé.

- **Bande boisée ou plantations d'alignement à préserver :**
  a) L'entretien des bandes boisées et des plantations d'alignement (coupes, élagage, abattage, etc.) devra notamment permettre de conserver leur rôle d'intégration paysagère des infrastructures, des ouvrages ou des constructions qu'elles accompagnent.
  b) En cas d'arrachage partiel pour un besoin temporaire, la replantation sur site dès que possible est obligatoire.
  c) Leur entretien ou, le cas échéant, leur replantation doit permettre de conserver leurs caractéristiques paysagères : haie basse, haie haute, avec présence d'arbres de haut jet, haies diversifiées, essences locales.

- **Haies à protéger, à maintenir ou à recréer :**
  a) L'arrachage **total** des linéaires de haies identifiés est interdit, à moins qu'il ne soit indispensable à une action d'intérêt général.
  b) L'arrachage **partiel** est autorisé dans la dimension nécessaire à l'opération projetée (ex. : quelques mètres linéaires pour l'aménagement d'un accès de desserte à un terrain) ou pour un besoin temporaire. Dans ce cas, la replantation sur l'unité foncière dès que possible est obligatoire.
  c) Leur **entretien** ou, le cas échéant, leur replantation doit permettre de conserver leurs caractéristiques paysagères : haie basse, haie haute, avec présence d'arbres de haut jet, haies diversifiées, essences locales.
  d) **Toute autorisation d'urbanisme** délivrée sur l'unité foncière d'une ou plusieurs haies à **créer ou à recréer** doit présenter le projet de création de ces éléments et de manière, éventuellement, à assurer la continuité végétale avec les haies existantes (essences et taille des plantations).

- **Mares à protéger :**
  Tout projet de comblement partiel ou total d'une mare repérée au **plan B** est soumis à déclaration préalable. Si cette mare présente une valeur paysagère et/ou écologique, il peut être décidé de conserver la mare en l'état, voire d'inciter à son entretien et à sa restauration.

- **Cœur de biodiversité à protéger :**
  a) Tout élément contribuant à la qualité écologique de l'espace identifié devra être préservé. Il s'agit principalement des boisements, des haies, des mares, des zones humides, des coteaux calcaires ;
  b) Toute plantation de haie ou de boisement ou création de mare ou de zone humide doit correspondre aux caractéristiques des lieux de manière à conserver leurs spécificités biologiques, voire à les renforcer.

- **Corridor écologique à protéger :**
  a) Tout élément contribuant à la qualité écologique de l'espace identifié devra être préservé. Il s'agit principalement des boisements, des haies, des mares, des coteaux calcaires, des zones humides.
  b) L'arrachage d'un ou plusieurs linéaires de haie est interdit, à moins qu'il ne soit indispensable à la viabilité d'une activité agricole ou qu'il ne soit rendu nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou pour la mise en place d'une voie de circulation d'intérêt général. En cas d'arrachage pour un besoin temporaire, la replantation sur site à l'identique dès que possible est obligatoire (tracé, continuité, essences). Leur entretien ou, le cas échéant, leur replantation doit permettre de conserver leurs caractéristiques paysagères : haie basse, haie haute, avec présence d'arbres de haut jet, haies diversifiées, essences locales.
  c) Toute plantation de haie ou de boisement ou création de mare ou de zone humide doit correspondre aux caractéristiques des lieux de manière à conserver leurs spécificités biologiques, voire à les renforcer.
  d) Les clôtures implantées au sein des espaces de continuité écologique devront être conçues uniquement en clôture végétale, sous la forme de haie, et/ou en clôture ajourée*. Pour ces dernières, sur toute la longueur des linéaires de clôture, un espacement de 10cm à partir du sol doit être conservé afin de faciliter le passage de la petite faune.

- **Cours d'eau et ripisylve à protéger :**
  a) Tout travaux susceptibles d'engendrer la modification du régime hydraulique et/ou écologique du cours d'eau devra être conforme avec la législation en vigueur, notamment le Code de l'Environnement.
  b) **L'arrachage total** des éléments constitutifs des ripisylves* est interdit, à moins qu'il ne soit indispensable à une action d'intérêt général.
  c) **L'arrachage partiel** est autorisé dans la dimension nécessaire à l'opération projetée ou pour un besoin temporaire. Dans ce cas, la replantation sur site dès que possible est obligatoire et doit permettre de maintenir les berges et de conserver la fonctionnalité du cours d'eau.

- **Bande boisée à créer**
  Toute autorisation d'urbanisme délivrée sur l'unité foncière comprenant une ou plusieurs bandes boisées à créer doit présenter le projet de création de ces éléments et de manière à permettre l'intégration paysagère des ouvrages ou infrastructure concernées.

- **Chemin à créer**
  Toute autorisation d'urbanisme délivrée sur l'unité foncière comprenant une ou plusieurs chemins à créer doit permettre la création de ces éléments et de manière, éventuellement, à assurer la continuité avec les chemins existants.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UAb

INDICATIONS NON OPPOSABLES

Les zones urbaines UAb correspondent aux ***centres-villes des communes de Desvres, Samer et Longfossé / Chaussée Brunehaut****, équipés en totalité ou non, et qui présentent une mixité de fonctions. Leur vocation est prioritairement orientée sur le maintien, la densification et le développement de toutes ces fonctions. Tout particulièrement, les bâtiments et activités existantes doivent pouvoir être étendus, ou bien être réutilisés.*

Sur les voies de Grande Circulation (RN 42, RD52 et RD901) les conclusions des études « Loi Barnier » réalisées sont intégrées dans le présent Règlement, en Annexe 5, à laquelle il convient de se reporter.

Les zones de centre-ville comprennent :

- ❑ *Un sous-secteur* ***UAbi*** *(urbaine avec problématique Eau) correspondant aux périmètres de PPRN Inondation*, en étude ou approuvé, et aux ZIC* connues indiquées par les élus ; ou aux périmètres rapprochés de captage.*
- ❑ *Un sous-secteur* ***UAbh*** *(forme urbaine de front à rue) nécessitant des prescriptions spécifiques en matière de densité et de stationnement.*
- ❑ *Un sous-secteur* ***UAbtvb****, correspondant aux urbanisations traversées par l'emprise d'un des 16 corridors biologiques* du territoire.*

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan local d'urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au Plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans réglementaires B et C et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour toute construction ou extension, un risque d'aléa retrait gonflement argileux est possible, allant de moyen à fort. Au regard de l'imprécision de la donnée BRGM (1/50 000ème), tout pétitionnaire sera informé du risque potentiel et des études de sols pourront être à mener.

*Pour les mots ou expressions marqués d'un *, il faut se reporter impérativement au lexique du Règlement.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et réglementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

PARTIE I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UAb 1 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Dans le secteur UAb et UAbh :

1) La création et l'extension de commerces, d'activités artisanales, économiques et de services sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
2) Toute opération d'aménagement doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation localisées si elles existent (OAP Habitat, OAP Développement économique, OAP Trame verte et bleue, OAP Cadre de Vie)*.
3) Pour les immeubles comportant plus de quatre logements, 20% minimum des logements relèvera de la location, ou de l'accession, conventionnées.
4) **Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs**, pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre l'incendie, **la gestion des milieux naturels,** la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs.
5) **Les affouillements* ou exhaussements*** hors carrières, nécessaires à la réalisation des modes d'occupation admis.
6) **Les travaux sur les éléments de patrimoine identitaire repérés au plan B** feront l'objet d'un traitement particulier et devront respecter les dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.
7) **Pour le bâti patrimonial repéré au plan B,** le changement de destination doit en conserver son caractère patrimonial par le respect des dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.
8) **Les groupes de garages individuels**, sous réserve qu'ils ne créent qu'un seul accès à la voie et dans un maximum de 3 boxes (hors opérations d'aménagement d'ensemble).

Dans le sous-secteur UAb $_i$:

9) Dans les terrains soumis à risque d'inondation et repérés au plan des zonages des PPRI approuvés, seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols mentionnées dans les dispositions règlementaires du PPRI et du présent règlement.
10) Pour les terrains soumis au risque d'inondation et repérés au plan de zonage des PPRi en cours d'études, il est obligatoire de respecter les dispositions des zones d'aléas représentées sur le plan règlementaire C et repris dans le porté à connaissance.
11) Pour les terrains inconstructibles et revêtus d'une trame non aedificandi aux plans A et C, seuls sont autorisés :
    - les travaux sur bâtiments existants consistant en la mise en accessibilité et aux normes, sans extension ;
    - les réparations et reconstructions après sinistre sauf si celui-ci est dû à la survenue d'un risque naturel repéré.
12) **Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les clôtures pleines à leurs bases sont interdites.**

Dans le sous-secteur UAb$_{TVB}$:

13) Toutes les constructions admises doivent de plus faire l'objet d'une intégration des données définies au plan B.

ARTICLE UAb 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

En UAb, UAbh et UAb$_{TVB}$, sont interdites :

1) Les installations et constructions à destination* d'exploitations agricoles en dehors de ceux nécessaires à l'activité de maraichage.
2) Les installations, les constructions et les changements de destination* vers des activités des secteurs secondaires et tertiaires, cités au lexique au point ⑤.
3) La création de nouveaux terrains de camping, caravaning ou d'accueil d'habitations légères de loisirs*.
4) Les dépôts des vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
5) Le stationnement isolé des caravanes.
6) Les éoliennes.
7) **Sur Desvres**, tout changement de destination d'un bâtiment présent Rue des Potiers, ou Rue de l'Eglise ou Place Léon Blum, **et** qui comporte un local d'activités économiques, de commerces ou de services à son Rez-de-chaussée, est interdit. Le maintien d'une activité économique en Rez-de-chaussée est obligatoire.

En UAb$_i$:

8) Pour les secteurs soumis au risque d'inondation, mais non repris dans un PPRI, les caves et sous-sols sont interdits.

PARTIE II - EQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UAb 3 : Accès et voiries

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile ou voies aménagées sur fond voisin, dont les caractéristiques correspondent à leur destination*.
2) Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Une largeur minimale de 3,50 mètres pour les accès* est imposée. La largeur sera de 4 mètres minimum pour les voies nouvelles, hors trottoirs.
3) L'opération doit prévoir le demi-tour des véhicules de collecte pour les voies en impasse.
4) 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, après avis du gestionnaire de la voirie.

5) Les accès pourront recevoir une prescription d'être accolés deux par deux, après avis du gestionnaire de la voirie.

6) Le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation (OAP*) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.

7) **En UAb$_{tvb}$,** tout arrachage de haie, nécessaire à l'accès, donne lieu à l'obligation de replanter le même linéaire sur l'unité foncière.

ARTICLE UAb 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

1) **Principe général** : Toute eau usée reçoit un traitement adapté avant de pouvoir être rejetée dans un réseau public ou dans le milieu naturel.
2) Dans les **secteurs d'assainissement non collectif**, les communes veilleront à ce que soient réalisés les contrôles de conformité des installations, notamment à travers un SPANC* (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Les dispositifs non collectifs doivent être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public. Ils y seront raccordés à compter de la mise en place de ce dernier.
3) En présence d'un **réseau collectif d'assainissement** de caractéristiques appropriées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
4) **Eaux résiduaires des activités** : Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention de rejet avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

5) **Pour tous les projets situés dans une commune concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) :** le règlement du PPRi s'applique.

6) Pour les communes non concernées par un plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi), les règles suivantes s'appliquent :

a) Tout projet de nouvelle construction, y compris les extensions et les annexes dès 20m², doit présenter la surface imperméabilisée* totale. Il sera analysé les besoins de stockage et ses modalités de gestion, à partir des normes du tableau « Tableau de gestion à la parcelle des eaux pluviales » mis au lexique du Règlement. Le débit de fuite* autorisé du SAGE* est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
b) L'objectif visé est l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (eaux de toiture et de ruissellement sur sol imperméabilisé). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain des dispositifs de rétention doivent être mis en place. Cette rétention à la parcelle peut être sous forme de noue, de citerne, de mare notamment.
c) Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (de type fossé pluvial). Le trop-plein* doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales.

d) La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.
e) Les eaux pluviales provenant des extensions ou annexes de moins de 20 m² devront se raccorder au réseau existant de la parcelle. Les aménagements réalisées sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau public. Toutefois, un traitement alternatif est recommandé tel que l'infiltration ou la récupération.

Distribution électrique, téléphonique et numérique

7) **Lorsque le réseau est enterré, les branchements privés en souterrain sont obligatoires.**
8) Les coffrets doivent être intégrés dans la construction ou la clôture.
9) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

PARTIE III : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

ARTICLE UAb 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

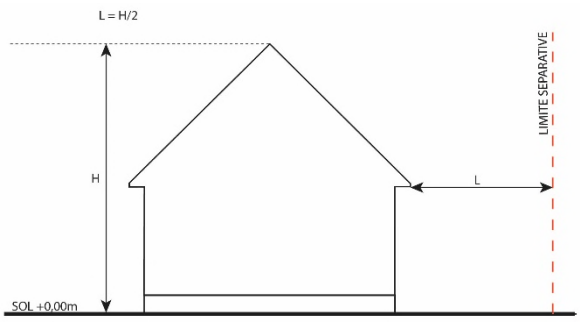
1) Lorsque les parcelles sont dans un périmètre d'OAP*, les reculs indiqués sur le schéma doivent s'appliquer.
2) A défaut de précision dans l'OAP, et hors OAP, les **implantations peuvent être imposées, conformément à l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme :**
   a) à l'alignement* du domaine public ;
   b) ou à l'alignement moyen des constructions situées de part et d'autre de la parcelle ;
   c) ou avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement* du domaine public.

   Toutefois, l'autorité compétente en matière d'urbanisme se réserve le droit d'imposer, parmi ces 3 possibilités, l'implantation la mieux adaptée à l'insertion et à la qualité urbaines.
3) Les extensions* pourront s'implanter dans le prolongement du bâti existant s'il a un recul inférieur à celui défini au point 2 du présent article.
4) Dans le cas des lotissements, les prescriptions du présent article s'appliquent lot par lot.
5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter, soit à l'alignement* de la voie, soit avec un recul de 1 mètre ou plus.

ARTICLE UAb 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives* et aux éléments naturels

1) Toutes les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives*.
2) En cas de marge d'isolement*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche des limites séparatives* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment (H/2 ≤ L), sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres. La hauteur totale du projet est comptée à partir du terrain naturel*.

Schéma non opposable.



3) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m, mesurée au point le plus haut, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

4) Dans le cas des lotissements, les prescriptions du présent article s'appliquent lot par lot.

5) Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport au haut de la berge.

ARTICLE UAb 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle

1) Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
2) Cette distance sera au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UAb 8 : Hauteur des constructions

Les orientations d'aménagement et de programmation (**OAP***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux).
Ces orientations devront être respectées.

1) La construction devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
2) La hauteur maximale des bâtiments principaux est comptée à partir du terrain naturel* et est fixée à 15 mètres au faitage et 12 mètres à l'acrotère.
3) Pour les constructions implantées en bordure de voie, la hauteur (H) de la façade sur rue devra être au moins égale à la distance (L) compté entre le bâtiment édifié et l'alignement opposé à la voie (H≤L)
4) La surélévation est autorisée dans le respect des hauteurs définies et dans la limite d'un niveau supplémentaire par rapport au bâti voisin immédiat.
5) Une extension aura la hauteur maximale de la construction existante.
6) Pour les bâtiments annexes non accolés, la hauteur totale des constructions est limitée à 5 mètres.

7) Adaptations :
La hauteur absolue de 15 mètres ne peut être dépassée qu'aux conditions cumulatives suivantes : présenter un caractère exceptionnel justifié par des contraintes techniques ou économiques et pour des bâtiments à usage d'activités ou des équipements recevant du public, y compris des lieux de culte.

ARTICLE UAb 9 : Densité* et Emprise au sol*

1) Les opérations d'aménagements d'ensemble devront respecter l'ensemble des règles fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP*).
2) **Sur Desvres et Longfossé :**
   a) Pour une unité foncière de plus de 500 m², l'emprise au sol* sera au maximum de 60%.
   b) Pour une unité foncière de moins de 500 m², l'emprise au sol* sera au maximum de 80%.
3) **Sur Samer :** l'emprise au sol* sera au maximum de 60%.

4) **Sur Desvres, Samer, et Longfossé**, pour l'ensemble des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol déterminée aux 2) et 3) du présent article peut être majorée de 30m². Cette majoration n'est possible qu'une seule fois.

En sous-secteur UAbh:
5) L'emprise au sol* sera au maximum de 80% de l'unité foncière.

ARTICLE UAb 10 : Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Principe général :

1) Le permis de construire peut être refusé ou accordé avec des 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.
2) Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.
3) Les constructions repérées au plan de zonage (plan B) comme bâti patrimonial à préserver feront l'objet de règles spécifiques suivant leur typologie et détaillées à l'article 2 du Titre II du Règlement.

Sont interdits :

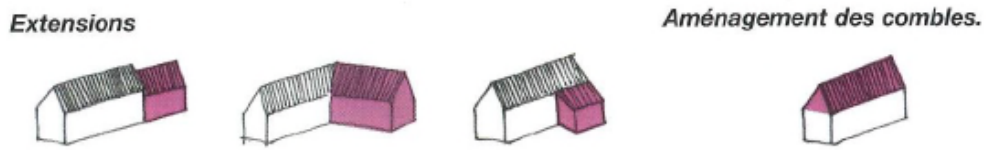
4) L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…),
5) L'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
6) Les bâtiments annexes* sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Pour tout bâtiment :

7) L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.

8) Volumétrie :

- Les constructions nouvelles ainsi que les extensions* doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume. Les extensions et les annexes accolées au bâti existant devront se situer dans le prolongement de celui-ci.



9) Traitement des façades :

- Les façades ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.
- Les façades sur voie doivent présenter un traitement homogène, y compris celles des extensions* et annexes*, reprenant les mêmes matériaux et mêmes couleurs.
- Les couleurs seront de teinte claire.
- Un soubassement plus foncé est autorisé ainsi que pour les modénatures et l'encadrement des ouvertures. Les couleurs vives sont interdites.

10) Toitures :

Sur Desvres et Longfossé : Les toitures admises pour les **volumes principaux** sont au moins à deux pans avec une pente comprise entre 30° et 50°et/ou en toiture plate.
Sur Samer : Les toitures admises pour les **volumes principaux** sont au moins à deux pans avec une pente comprise entre 45° et 50° et/ou en toiture plates. La toiture sera de type tuile petit moule, ou ayant un aspect identique, dans la gamme des rouges orangés, ou en ardoise naturelle et/ou en toiture plate.
Sur l'ensemble de la zone :

- **Les toitures plates de plus de 20m² prévoiront une végétalisation.**
- Les toitures des **extensions* et des annexes*** accolées peuvent être à monopente, avoir une pente inférieure ou égale à celle du bâtiment existant et doivent reprendre les mêmes teintes.
- Dans le cas de toitures plates des extensions et des annexes accolées, leur hauteur se situera à plus ou moins 0,5 mètre de l'égout de toit de la construction principale.

- Les toitures devront être réalisées dans des matériaux traditionnels de type tuile ou ayant un aspect identique, ou en ardoise naturelle.
- Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas, fermées ou non.
- L'emploi de matériaux d'aspect brillant ou vernissé est interdit.
- L'emploi de matériaux de type tôle ondulée est autorisé à la condition de ne pas se voir du domaine public ou d'être dissimulé par un mur d'acrotère.
- **En sous-secteur UAbh**, pour les nouvelles constructions d'habitation, la toiture sera de type tuile ou ayant un aspect identique, dans la gamme des rouges orangés, ou en ardoise naturelle et/ou en toiture terrasse. Les extensions et les annexes respecteront les règles générales de la zone UAb.
- **Sur Samer** : Les toitures admises pour les **volumes principaux** sont au moins à deux pans avec une pente comprise entre 45° et 50° et/ou en toiture plates. La toiture sera de type tuile petit moule, ou ayant un aspect identique, dans la gamme des rouges orangés, ou en ardoise naturelle et/ou en toiture plate.
-

Bâtiments comportant une activité (notamment cas des rez-de-chaussée avec commerces):

11) Les façades commerciales :

a) De façon générale :

- L'installation de l'éclairage devra se situer à l'intérieur de la vitrine ;
- Les rideaux métalliques devront être intégrés à l'intérieur pour les vitrines en feuillure et dans un caisson masqué dans l'épaisseur de la saillie pour les vitrines en applique ;
- Tous les éléments techniques comme les climatiseurs, et autres boitiers techniques devront être non visibles du domaine public ;
- L'occupation du domaine public est interdite, sauf pour les terrasses et les étals ayant reçu un accord du gestionnaire du domaine public.

b) Pour les façades commerciales en applique :

- La façade commerciale vient devant le mur existant ;
- La façade commerciale sera limitée à la hauteur du rez-de-chaussée et peut monter jusqu'au niveau de l'appui des baies de l'étage ;
- La saillie par rapport au nu du mur existant ne peut pas être supérieure à 0,2 mètre sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public ;
- Les matériaux d'habillage peuvent être différents des matériaux de la façade d'origine, mais l'ensemble doit offrir une cohérence ;
- Sa composition doit reprendre celle des baies de l'étage, sans toutefois devoir être strictement identique mais l'ensemble doit offrir une cohérence ;
- La pose de lames est interdite.

c) Pour les façades commerciales en feuillure :

- La façade commerciale vient s'insérer dans les baies du rez-de-chaussée ;
- Les vitrines prennent la place des portes et des fenêtres existant préalablement, en supprimant parfois l'allège pour descendre l'ouverture jusqu'au sol ;
- La composition respecte le rythme des vides et des pleins dicté par les étages, tout en pouvant réunir deux baies ou élargir chaque ouverture ;
- Hormis le verre apporté pour les vitrines, les matériaux restent identiques à ceux des étages.

Autres éléments :

12) Citernes, dépôts, aires de stockage :

- Les citernes d'eaux pluviales, de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masquées de l'espace public par un écran végétal composé exclusivement des essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

13) Energies renouvelables et autres dispositifs :

- Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
- Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être positionnés de manière non visible de l'espace public, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UAb 11 : Clôtures

1) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours.
2) Sont interdits pour les clôtures pleines : l'emploi de plaques béton (sauf mur bahut), les parpaings à nu, les briques creuses.
3) Le faitage des clôtures végétales doit être parallèle au terrain naturel, sans présenter de décrochements.

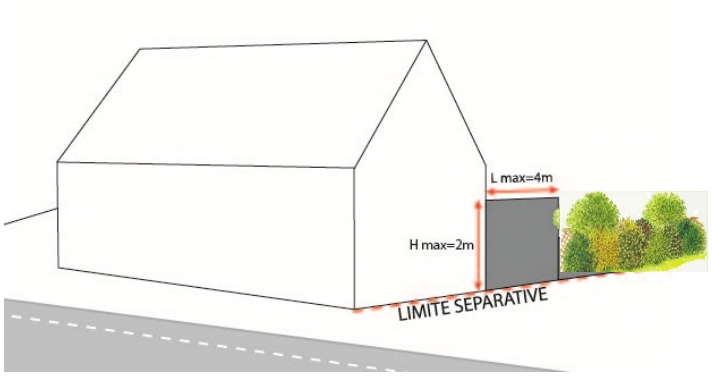
Clôture sur rue et dans la marge de recul* :

4) Elle peut être édifiée à l'alignement de la voie, à la condition de ne pas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours, et de permettre, en dehors de contraintes techniques justifiées, le maintien du talus, du fossé et de la haie existants. Un recul pourra être imposé par l'autorité compétente en matière de voirie.
5) En front à rue et sur la marge de recul*, la hauteur maximale de la clôture, des pilastres et du portail sera de 1,60 mètre.
6) La clôture doit être constituée par des haies vives, doublées ou non par des grilles de teinte mate et foncée, ou du grillage vert ou un autre dispositif à claire voie.
7) A défaut d'une haie vive, la clôture peut être pleine, en totalité ou constitué d'un mur bahut de 1 mètre de haut maximum surmonté de grille ou grillage de teinte mate et foncée ou d'un autre dispositif à claire voie, le tout ne dépassant pas 1,60 mètre de haut.
8) Les coffrets de raccordement devront être intégrés dans le bâti ou dans les clôtures.

Clôture sur cour et jardin :

9) La hauteur maximale de la clôture sera de deux mètres. La clôture peut être constituée d'une grille ou d'un grillage de teinte mate et foncée, doublées ou non de haies vives d'essences locales, ou d'un mur bahut ne dépassant pas 0,60 mètre de hauteur surmonté de grille ou grillage de teinte mate et foncée.
10) Sur une profondeur de 4 mètres à partir de la façade arrière de l'habitation, les clôtures pleines sont autorisées avec une hauteur maximale de 2 mètres.

Schéma illustratif non opposable



11) **En sous-secteur UAbh**, les clôtures pleines sont autorisées si elles consistent en la restauration ou le prolongement d'un mur d'enceinte existant.

12) **En sous-secteur UAbtvb**, les clôtures respecteront les règles précitées. En cas de mur bahut, celui-ci devra comporter des ouvertures pour le passage de la micro-faune.

13) En sous-secteur UAbi : Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les clôtures pleines à leurs bases sont interdites.

Clôture par rapport à une berge :

14) Tout point d'une clôture doit s'implanter, au minimum, à 6 mètres du haut de la berge.

ARTICLE UAb 12 : Stationnement des véhicules

1) Les opérations d'aménagements d'ensemble devront respecter l'ensemble des règles fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP*).
2) Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
3) Les revêtements des aires de stationnement seront perméables à 50% de la surface totale, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, hormis les places PMR.

4) **Pour les nouvelles constructions, et opérations nouvelles à destination d'habitat* :** il est exigé au minimum 1 place de stationnement automobile par logement. En cas d'impossibilité de gérer le stationnement au sein de l'unité foncière et sous réserve de justification, il pourra être autorisé un report de tout ou partie du besoin de stationnement de l'opération dans un rayon de 300m de la construction. Le nombre de place de stationnement pour les commerces, la restauration et les services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

5) **Pour les bâtiments d'habitation collectifs d'au moins 3 logements**, il sera en plus dédié un espace de stationnement pour les vélos, représentant au moins 3% de la surface de plancher de l'immeuble ; cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

6) **Pour les constructions nouvelles de commerces***, au-delà de 150m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.

7) **Pour les constructions nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de plancher* et un emplacement à vélos pour 10 employés.

8) **Pour les nouvelles activités d'hébergement hôtelier***, il est exigé une place de stationnement automobile par chambre ou par hébergement ; ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 50m² de surface de plancher sera réalisée.

9) Pour les **bâtiments à usage autre**, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
   - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
   - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Il est exigé un emplacement à vélos pour 10 employés.

10) **Les bâtiments mixtes** (notamment activités / habitations) devront respecter les règles pré-citées les concernant.

<u>En sous-secteur UAbh :</u>

10) **<u>Sur Desvres et Longfossé</u>** : il est exigé **au minimum** une place de stationnement par logement.
En cas d'impossibilité de gérer le stationnement au sein de l'unité foncière et sous réserve de justification, il pourra être autorisé un report de tout ou partie du besoin de stationnement de l'opération dans un rayon de 300 mètres de l'implantation de la construction.
Le nombre de places de stationnement pour les commerces, la restauration et les services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementé.
11) **<u>Sur Samer</u>** : le stationnement n'est pas réglementé.

12) **<u>En sous-secteur UAbi :</u>** Les aires de stationnement autorisées devront être non imperméabilisées.

ARTICLE UAb 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

1) **En UAb, au minimum**, l'emprise au sol des espaces verts, plantés ou enherbés, représentera :
2) **<u>Sur Desvres et Longfossé</u> :**
    a. Pour une unité foncière de plus de 500 m², l'emprise au sol* sera de 40%.
    b. Pour une unité foncière de moins de 500 m², l'emprise au sol* sera de 20%.
3) **<u>Sur Samer</u> :** L'emprise au sol sera de 40%.

4) Les talus, haies et fossés existants sur les limites parcellaires et repérées aux documents graphiques, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
5) En cas d'impossibilité de maintien, les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
6) Tout espace libre devra être traité de manière perméable
7) Les plantations de haies seront constituées d'essences locales citées sur la liste de l'annexe 1, définie par le Parc Naturel Régional.
8) Les noues ou fossés à ciel ouvert créés seront plantés de vivaces herbacées, de manière à réduire l'entretien de ces aménagements.
9) En cas d'opération d'aménagement, les espaces de stationnement recevront un traitement paysager. Ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour **4** places de stationnement.

10) **En sous-secteur UAbh,** l'emprise au sol en espaces verts, plantées ou enherbées représentera au minimum 20% de l'unité foncière.

11) **En sous-secteur UAb$_{TVB}$**, les haies et mares repérées aux documents graphiques devront être réalisées ou maintenues.
    Les haies seront d'une largeur minimale de deux mètres sur le linéaire de plantations.

Zone UAd

INDICATIONS NON OPPOSABLES

Les zones urbaines UAd correspondent à 29 ***centres-bourgs des communes*** *(sauf Desvres, Samer et Longfossé / Chaussée Brunehaut). Ces contre-bourgs sont équipés en totalité ou non, et présentent une mixité de fonctions.*
Leur vocation est prioritairement orientée sur le maintien, la densification et le développement de toutes ces fonctions.
Tout particulièrement, les bâtiments et activités existantes doivent pouvoir être étendus, ou bien être réutilisés.

Sur les voies de Grande Circulation (RN 42, RD52 et RD901) les conclusions des études « Loi Barnier » réalisées sont intégrées dans le présent Règlement, en Annexe 5, à laquelle il convient de se reporter.

Les zones de centre-bourg comprennent :
❑ Un ***sous-secteur UAd$_i$*** *(urbaine avec problématique Eau) correspondant aux périmètres de PPRN Inondation*, en étude ou approuvé, et aux ZIC* connues indiquées par les élus, ou aux périmètres rapprochés de captage;*
❑ Un ***sous-secteur UAd$_{tvb}$,*** *correspondant aux urbanisations traversées par l'emprise d'un des 16 corridors biologiques* du territoire.*

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan local d'urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au Plan réglementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans réglementaires B et C et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour toute construction ou extension, un risque d'aléa retrait gonflement argileux est possible, allant de moyen à fort. Au regard de l'imprécision de la donnée BRGM (1/50 000ème), tout pétitionnaire sera informé du risque potentiel et des études de sols pourront être à mener.

*Pour les mots ou expressions marqués d'un *, il faut se reporter impérativement au lexique du Règlement.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et réglementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

PARTIE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UAd 1 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Dans le secteur UAd :

1) La création de **commerces, d'activités artisanales et de service,** sans dépasser 500m² de surface de vente sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
2) Pour les commerces et bâtiments d'activités déjà existants à la date d'approbation du PLUi, une extension* de 30% de sa surface est autorisée, quelque soit la surface initiale.
3) Toute opération d'aménagement doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation localisées (OAP Habitat, OAP développement économique, OAP Trame Verte et Bleue, OAP cadre de vie)*.
4) **Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs**, pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre l'incendie, **la gestion des milieux naturels,** la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs.
5) **Les affouillements* ou exhaussements*** hors carrières, nécessaires à la réalisation des modes d'occupation admis.
6) **Les travaux sur les éléments de patrimoine identitaire repérés au plan B** feront l'objet d'un traitement particulier et devront respecter les dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.
7) **Pour le bâti patrimonial repéré au plan B**, le changement de destination doit en conserver un caractère patrimonial par le respect des dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.
8) Les éoliennes à condition de ne pas dépasser 12 mètres en hauteur de mât.

Dans le sous-secteur UAd $_{i}$:

9) Dans les terrains soumis à risque d'inondation et repérés au plan des zonages des PPRI approuvés, seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols mentionnées dans les dispositions règlementaires du PPRI et du présent règlement.
10) Pour les terrains soumis au risque d'inondation et repérés au plan de zonage des PPRi en cours d'études, il est obligatoire de respecter les dispositions des zones d'aléas représentées sur le plan règlementaire C et repris dans le porté à connaissance.
11) Pour les terrains inconstructibles et revêtus d'une trame non aedificandi aux plans A et C, seuls sont autorisés :
    - les travaux sur bâtiments existants consistant en la mise en accessibilité et aux normes, sans extension ;
    - les réparations et reconstructions après sinistre sauf si celui-ci est dû à la survenue d'un risque naturel repéré.
12) **Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les clôtures pleines à leurs bases sont interdites.**

Dans le sous-secteur UAd $_{TVB}$:

13) Toutes les constructions admises doivent de plus faire l'objet d'une intégration des données définies au plan B

ARTICLE UAd 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

En UAd et UAd$_{TVB}$:

1) Les installations, les constructions et les changements de destination* vers des activités agricoles, industrielles, ou exclusivement d'entrepôt ou de bureaux, citées au lexique en point ⑤.
2) La création de nouveaux terrains de camping, caravaning ou d'accueil d'habitations légères de loisirs*.
3) Les dépôts des vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
4) Le stationnement isolé des caravanes.

En UAd$_{i}$:

5) Pour les secteurs soumis au risque d'inondation mais non repris dans un PPRI, les caves et sous-sols sont interdits.

PARTIE II : EQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UAd 3 : Accès et voiries

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile ou voies aménagés sur fonds voisin, dont les caractéristiques correspondent à leur destination*.
2) Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Une largeur minimale de 3,50 mètres pour les accès est imposée. La largeur sera de 4 mètres pour les voies nouvelles, hors trottoirs.
3) L'opération doit prévoir le demi-tour des véhicules de collecte pour les voies en impasse.
4) 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, après avis du gestionnaire de la voirie.
5) Les accès pourront recevoir une prescription d'être accolés deux par deux, après avis du gestionnaire de la voirie.
6) Le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation **(OAP*)** relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
7) **En UAd $_{TVB}$,** tout d'arrachage de haies, nécessaire à l'accès, donnera lieu à l'obligation de replanter le même linéaire en UAd $_{TVB}$.

ARTICLE UAd 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

1) **Principe général** : Toute eau usée reçoit un traitement adapté avant de pouvoir être rejetée dans un réseau public ou dans le milieu naturel.
2) Dans les **secteurs d'assainissement non collectif**, les communes veilleront à ce que soient réalisés les contrôles de conformité des installations, notamment à travers un SPANC* (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Les dispositifs non collectifs doivent être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public. Ils y seront raccordés à compter de la mise en place de ce dernier.
3) Avec un **réseau collectif d'assainissement** de caractéristiques appropriées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
4) **Eaux résiduaires des activités** : Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention de rejet avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

5) **Pour tous les projets situés dans une commune concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) :** le règlement du PPRi s'applique.

6) **Pour les communes non concernées par un plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi), les règles suivantes s'appliquent :**
   a) Tout projet de nouvelle construction, y compris les extensions et les annexes dès 20m², doit présenter la surface imperméabilisée* totale. Il sera analysé les besoins de stockage et ses modalités de gestion, à partir des normes du tableau « Tableau de gestion à la parcelle des eaux pluviales » mis au lexique du Règlement.
   Le débit de fuite* autorisé du SAGE* est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
   b) L'objectif visé est l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (eaux de toiture et de ruissellement sur sol imperméabilisé). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain des dispositifs de rétention doivent être mis en place. Cette rétention à la parcelle peut être sous forme de noue, de citerne, de mare notamment.
   c) Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (de type fossé pluvial). Le trop-plein* doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales.
   d) La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.
   e) Les eaux pluviales provenant des extensions ou annexes de moins de 20 m² devront se raccorder au réseau existant de la parcelle. Les aménagements réalisées sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau public. Toutefois, un traitement alternatif est recommandé tel que l'infiltration ou la récupération.

Distribution électrique, téléphonique et numérique

7) **Lorsque le réseau est enterré, les branchements privés en souterrain sont obligatoires.**
8) Les coffrets doivent être intégrés dans la construction ou la clôture.

9) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

PARTIE III : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

ARTICLE UAd 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

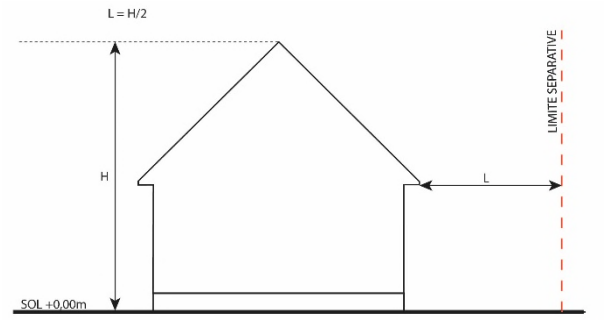
1) Lorsque les parcelles sont dans un périmètre d'OAP*, les reculs indiqués sur le schéma doivent s'appliquer.
2) A défaut de précision dans l'OAP, et hors OAP, les **implantations peuvent être imposées, conformément à l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme :**
   - à l'alignement* du domaine public ;
   - ou à l'alignement moyen des constructions situées de part et d'autre de la parcelle ;
   - ou avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement* du domaine public.

   Toutefois, l'autorité compétente en matière d'urbanisme se réserve le droit d'imposer, parmi ces trois possibilités, l'implantation la mieux adaptée à l'insertion et à la qualité urbaines.
3) Les extensions* pourront s'implanter dans le prolongement du bâti existant s'il a un recul inférieur à celui défini au point 2) du présent article.
4) Dans le cas des lotissements, les prescriptions du présent article s'appliquent lot par lot.
5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter, soit à l'alignement* de la voie, soit avec un recul de 1 mètre ou plus.

ARTICLE UAd 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives* et aux éléments naturels

1) Toutes les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives*.
2) En cas de marge d'isolement*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche des limites séparatives* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment (H/2 ≤ L), sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres. La hauteur totale du projet est comptée à partir du terrain naturel*.

Schéma illustratif non opposable



3) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres mesurée au point le plus haut, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.
4) Dans le cas des lotissements, les prescriptions du présent article s'appliquent lot par lot.
5) Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport au haut de la berge.

ARTICLE UAd 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle

1) Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
2) Cette distance sera au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UAd 8 : Hauteur des constructions

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à l'aménagement des terrains concernée peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du règlement (en valeur ou en niveau).
Ces orientations doivent être respectées.

1) La construction devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
2) La hauteur maximale des bâtiments principaux est comptée à partir du terrain naturel* et est fixée à 12 mètres au faitage et 9 mètres à l'acrotère.
3) Pour les constructions implantées en bordure de voie, la hauteur (H) de la façade sur rue devra être inférieure ou égale à la distance (L) compté entre le bâtiment édifié et l'alignement opposé à la voie (H≤L)
4) La surélévation est autorisée dans le respect des hauteurs définies et dans la limite d'un niveau supplémentaire par rapport au bâti voisin immédiat.
5) Une extension aura la hauteur maximale de la construction existante.
6) Pour les bâtiments annexes non accolés, la hauteur totale des constructions est limitée à 5 mètres.

7) <u>Adaptations :</u>
La hauteur absolue de 15 mètres ne peut être dépassée qu'aux conditions cumulatives suivantes : présenter un caractère exceptionnel justifié par des contraintes techniques ou économiques et pour des bâtiments à usage d'activités ou des équipements recevant du public, y compris des lieux de culte.

ARTICLE UAd 9 : Densité* et Emprise au sol*

1) Les opérations d'aménagements d'ensemble devront respecter l'ensemble des règles fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP*).
2) Pour une unité foncière de plus de 500 m², l'emprise au sol* sera au maximum de **50%**.
3) Pour une unité foncière de moins de 500 m², l'emprise au sol* sera au maximum de **70%**.
4) Pour l'ensemble des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol déterminée aux 2) et 3) du présent article peut être majorée de 30m². Cette majoration n'est possible qu'une seule fois.

ARTICLE UAd 10 : Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

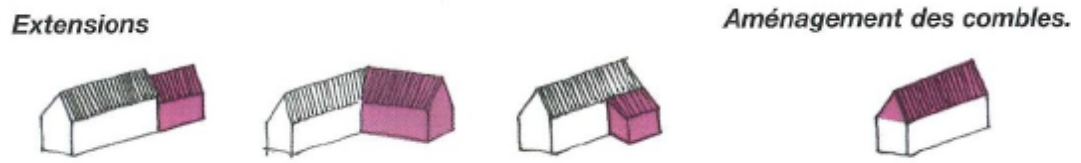
Principe général :
1) Le permis de construire peut être refusé ou accordé avec des prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2) Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.
3) Les constructions repérées au plan de zonage (plan B) comme bâti patrimonial à préserver feront l'objet de règles spécifiques suivant leur typologie et détaillées à l'article 2 du Titre II du Règlement.

Sont interdits :

4) l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…),
5) l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
6) les bâtiments annexes* sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Pour tout bâtiment :

7) L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.
8) Volumétrie :
   - Les constructions nouvelles ainsi que les extensions* doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume. Les extensions et les annexes accolées au bâti existant devront se situer dans le prolongement de celui-ci.



9) Traitement des façades :
   - Les façades ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.
   - Les façades sur voie doivent présenter un traitement homogène, y compris celles des extensions*, et annexes*, reprenant les mêmes matériaux et mêmes couleurs.
   - Les couleurs seront de teinte claire.
   - Un soubassement plus foncé est autorisé ainsi que pour les modénatures et l'encadrement des ouvertures. couleurs vives sont interdites.

10) Toitures :
   - Les toitures admises pour les volumes principaux sont au moins à deux pans avec une pente comprise entre 30° et 50° et/ou en toiture plates.
   - **Les toitures plates de plus de 20m² prévoiront une végétalisation.**
   - Les toitures des extensions* et des annexes* accolées peuvent être monopente, avoir des pentes inférieures ou égales à celle du bâtiment existant et doivent reprendre les mêmes teintes.
   - Dans le cas de toitures plates des extensions et des annexes accolées, leur hauteur se situera à plus ou moins 0,5 mètre de l'égout de toit de la construction principale.
   - Les toitures devront être réalisées dans des matériaux traditionnels de type tuile ou ayant un aspect identique, ou en ardoise naturelle.
   - Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas, fermées ou non
   - L'emploi de matériaux d'aspect brillant ou vernissé est interdit.
   - L'emploi de matériaux de type tôle ondulée est autorisé à la condition de ne pas se voir du domaine public ou d'être dissimulé par un mur d'acrotère.

Bâtiments comportant une activité (notamment cas des rez-de-chaussée avec commerces):

11) Façades commerciales :

d) De façon générale :

   - L'installation de l'éclairage devra se situer à l'intérieur de la vitrine ;
   - Les rideaux métalliques devront être intégrés à l'intérieur pour les vitrines en feuillure et dans un caisson masqué dans l'épaisseur de la saillie pour les vitrines en applique ;
   - Tous les éléments techniques comme les climatiseurs, et autres boitiers techniques devront être non visibles du domaine public ;
   - L'occupation du domaine public est interdite, sauf pour les terrasses et les étals ayant reçu un accord du gestionnaire du domaine public.

e) Pour les façades commerciales en applique :

- La façade commerciale vient devant le mur existant ;
- La façade commerciale sera limitée à la hauteur du rez-de-chaussée et peut monter jusqu'au niveau de l'appui des baies de l'étage ;
- La saillie par rapport au nu du mur existant ne peut pas être supérieure à 0,2 mètre sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public ;
- Les matériaux d'habillage peuvent être différents des matériaux de la façade d'origine, mais l'ensemble doit offrir une cohérence ;
- Sa composition doit reprendre celle des baies de l'étage, sans toutefois devoir être strictement identique mais l'ensemble doit offrir une cohérence ;

f) Pour les façades commerciales en feuillure :

- La façade commerciale vient s'insérer dans les baies du rez-de-chaussée ;
- Les vitrines prennent la place des portes et des fenêtres existant préalablement, en supprimant parfois l'allège pour descendre l'ouverture jusqu'au sol ;
- La composition respecte le rythme des vides et des pleins dicté par les étages, tout en pouvant réunir deux baies ou élargir chaque ouverture ;
- Hormis le verre apporté pour les vitrines, les matériaux restent identiques à ceux des étages.

Autres éléments :

12) Citernes :

- Les citernes d'eaux pluviales, de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masquées de l'espace public par un écran végétal composé exclusivement d'essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

13) Energies renouvelables et autres dispositifs :

- Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment), seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
- Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être positionnés de manière non visible de l'espace public, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UAd 11 : Clôtures

1) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours.
2) Sont interdits, pour les clôtures pleines, l'emploi de plaques béton (sauf mur bahut), les parpaings à nu, les briques creuses.
3) Le faitage des clôtures végétales doit être parallèle au terrain naturel*, sans présenter de décrochements.

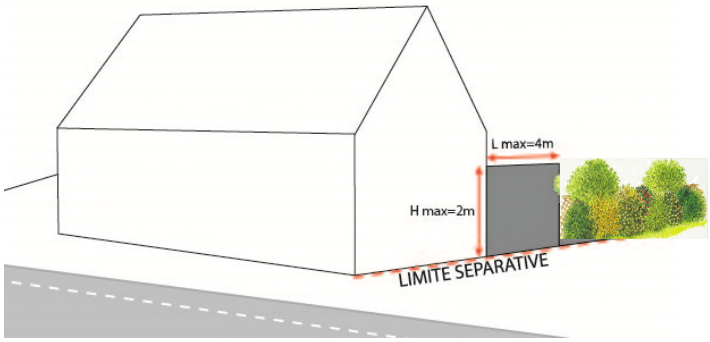
Clôture sur rue et dans la marge de recul* :

4) Elle peut être édifiée à l'alignement de la voie, à la condition de ne pas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours, et de permettre, en dehors de contraintes techniques justifiées, le maintien du talus, du fossé et de la haie existants. Un recul pourra être imposé par l'autorité compétente en matière de voirie.
5) En front à rue et sur la marge de recul*, la hauteur maximale de la clôture, des pilastres et du portail sera de 1,60 mètre.
6) La clôture doit être constituée par des haies vives, doublées ou non par des grilles de teinte mate et foncée, ou du grillage vert ou un autre dispositif à claire voie.
7) A défaut d'une haie vive, la clôture peut être pleine, en totalité ou constitué d'un mur bahut de 1 mètre de haut maximum surmonté de grille ou grillage de teinte mate et foncée ou d'un autre dispositif à claire voie, le tout ne dépassant pas 1,60 mètre de haut.
8) Les coffrets de raccordement devront être intégrés dans le bâti ou dans les clôtures.

Clôture sur cour et jardin :

9) La hauteur maximale de la clôture sera de deux mètres. La clôture peut être constituée d'une grille ou d'un grillage de teinte mate et foncée, doublées ou non de haies vives d'essences locales, ou d'un mur bahut ne dépassant pas 0,60 mètre de hauteur surmonté de grille ou grillage de teinte mate et foncée.
10) Sur une profondeur de 4 mètres à partir de la façade arrière de l'habitation, les clôtures pleines sont autorisées avec une hauteur maximale de 2 mètres.

Schéma illustratif non opposable



11) **En sous-secteur UAdtvb**, les clôtures respecteront les règles précitées. En cas de mur bahut, celui-ci devra comporter des ouvertures pour le passage de la micro-faune.

12) **En sous-secteur UAdi : Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les clôtures pleines à leurs bases sont interdites.**

Clôture par rapport à une berge :

13) Tout point d'une clôture doit s'implanter, au minimum, à 6 mètres du haut de la berge.

ARTICLE UAd 12 : Stationnement des véhicules

1) Les opérations d'aménagements d'ensemble devront respecter l'ensemble des règles fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP*).
2) Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
3) Les revêtements des aires de stationnement seront perméables à 50% de la surface totale, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, hormis places PMR.

4) **Pour les constructions et opérations à destination d'habitat*** :

- Il est exigé au minimum 2 places de stationnement automobile par logement situées sur la parcelle même.
- Pour les bâtiments d'habitation collectifs d'au moins 3 logements, il sera en plus dédié un espace de stationnement pour les vélos, représentant au moins 3% de la surface de plancher de l'immeuble ; cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

5) **Pour les constructions à destination de commerce***, au-delà de 150m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.

6) **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de plancher* et un emplacement à vélos pour 10 employés.

7) **Pour les activités d'hébergement hôtelier***, il est exigé une place de stationnement automobile par chambre ou par hébergement, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 50m² de surface de plancher

8) Pour les **bâtiments à usage autre**, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
   - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
   - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Il est exigé un emplacement à vélos pour 10 employés.

9) Les **bâtiments mixtes (notamment activités / habitations**) devront respecter les règles pré-citées les concernant.

10) **En UAd $_i$** : Les aires de stationnement autorisées devront être non imperméabilisées.

ARTICLE UAd 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

1) Au minimum, l'emprise au sol des surfaces en espaces verts, plantées ou enherbées représentera:
   - 50% pour une unité foncière supérieure ou égale à 500 m²,
   - 30% pour une unité foncière inférieure à 500 m².
2) Les talus, haies, et fossés existants sur les limites parcellaires et repérées aux documents graphiques, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. Sous réserves de justification, des exceptions sont admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
3) En cas d'impossibilité de maintien, les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
4) Tout espace libre devra être traité de manière perméable.
5) Les plantations de haies seront constituées d'essences locales citées sur la liste de l'annexe 1, définie par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.
6) Les noues ou fossés à ciel ouvert créés seront plantés de vivaces herbacées, de manière à réduire l'entretien de ces aménagements.
7) En cas d'opération d'aménagement, les espaces de stationnement recouvreront un traitement paysager. Ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour **4** places de stationnement.

8) **En sous-secteur UAd$_{TVB}$,** les haies et mares repérées aux documents graphiques devront être réalisées ou maintenues.
   Les haies seront d'une largeur minimale de deux mètres sur le linéaire de plantations.

   L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées, plantées ou enherbées, représenteront :
   - 60% pour une unité foncière supérieure ou égale à 500m²
   - 40% pour une unité foncière inférieure à 500m².

Zone UB

INDICATIONS NON OPPOSABLES

*Les zones urbaines UB correspondent aux **hameaux** des communes, anciens ou récents, de plus de 10 habitations.*
Ces secteurs peuvent être équipés en totalité ou non. Leur vocation est prioritairement l'habitat.
Pour autant, les bâtiments d'habitations et d'activités existants doivent pouvoir être étendus, ou réutilisés.

Les zones de hameaux comprennent :
*❑ Un **sous-secteur UB**$_i$ (urbaine avec problématique Eau) correspondant aux périmètres de PPRN Inondation* en étude ou approuvé, et aux ZIC* connues ou indiquées par les élus ; ou aux périmètres rapprochés de captage ;*
*❑ Un **sous-secteur UB** $_{TVB}$, correspondant aux hameaux traversées par l'emprise d'un des 16 corridors biologiques* du territoire.*

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au Plan réglementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans réglementaires B et C et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour toute construction ou extension, un risque d'aléa retrait gonflement argileux est possible, allant de moyen à fort. Au regard de l'imprécision de la donnée BRGM (1/50 000ème), tout pétitionnaire sera informé du risque potentiel et des études de sols pourront être à mener.

*Pour les mots ou expressions marqués d'un *, il faut se reporter impérativement au lexique du Règlement.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

PARTIE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 1 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Dans le secteur UB :

1) Toute opération d'aménagement doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation localisées si elles existent (OAP Habitat, OAP Développement économique, OAP Trame verte et bleue, OAP Cadre de Vie)*.
2) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité
3) La création et l'extension d'habitations ; lors de la création de 10 habitations, un minimum de 10% doit être en logement conventionné.
4) L'extension de **commerces, d'activités artisanales et de service,** déjà existants à la date d'approbation du PLUi, et dans la limite de 30% de la surface déjà existante sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
5) Le changement de destination vers des activités artisanales, d'entrepôts et de bureaux sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines
6) **Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs**, pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre l'incendie, **la gestion des milieux naturels,** la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs.
7) **Les affouillements* ou exhaussements*** hors carrières, nécessaires à la réalisation des modes d'occupation admis.
8) **Les travaux sur les éléments de patrimoine identitaire repérés** au plan B, feront l'objet d'un traitement particulier et devront respecter les dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.
9) **Le changement de destination* est autorisé.** Pour le bâti patrimonial repéré au plan B, le changement de destination doit conserver son caractère patrimonial par le respect des dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.
10) Les installations d'énergie renouvelable et les éoliennes, à condition de ne pas dépasser 12 mètres en hauteur de mât.

Dans le sous-secteur UB_i :

11) Dans les terrains soumis à risque d'inondation et repérés au plan des zonages des PPRI approuvés, seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols mentionnées dans les dispositions règlementaires du PPRI et du présent règlement.
12) Pour les terrains soumis au risque d'inondation et repérés au plan de zonage des PPRi en cours d'études, il est obligatoire de respecter les dispositions des zones d'aléas représentées sur le plan règlementaire C et repris dans le porté à connaissance.
13) Pour les terrains inconstructibles et revêtus d'une trame non aedificandi aux plans A et C, seuls sont autorisés :
    - les travaux sur bâtiments existants consistant en la mise en accessibilité et aux normes, sans extension ;
    - les réparations et reconstructions après sinistre sauf si celui-ci est dû à la survenue d'un risque naturel repéré.
14) **Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les clôtures pleines à leurs bases sont interdites.**

Dans le sous-secteur UB $_{TVB}$:

15) Toutes les constructions admises doivent de plus faire l'objet d'une intégration des données définies au plan B.

ARTICLE UB 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

En UB et UB $_{TBV}$:

1) La construction de nouveaux commerces
2) Les installations, constructions et les changements de destination* vers des activités industrielles, ou exclusivement d'entrepôt ou de bureaux, citées au lexique en point 5.
3) La création de nouveaux terrains de camping, caravaning ou d'accueil d'habitations légères de loisirs*.
4) Le stationnement isolé des caravanes.
5) Les dépôts des vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.

En UB_i :

6) Pour les secteurs soumis au risque d'inondation mais non repris dans un PPRI, les caves et sous-sols sont interdits.

PARTIE II : EQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UB 3 : Accès et voiries

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile ou voies aménagées sur fonds voisins dont les caractéristiques correspondent à leur destination*.
2) Les caractéristiques des voies et des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Une largeur minimale de 3,5 mètres pour les accès est imposée. La largeur sera de 4 mètres minimum sur les voies nouvelles, hors trottoirs.
3) 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, après avis du gestionnaire de la voirie.
4) Les accès pourront recevoir une prescription d'être accolés deux par deux, après avis du gestionnaire de la voirie.
5) L'opération doit prévoir le demi-tour des véhicules de collecte pour les voies en impasse.
6) Le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation (**OAP***) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
7) **En UB $_{TVB}$**, tout d'arrachage de haies, nécessaire à l'accès, donnera lieu à l'obligation de replanter le même linéaire en UB $_{TVB}$.

ARTICLE UB 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

1) **Principe général** : Toute eau usée reçoit un traitement adapté avant de pouvoir être rejetée dans un réseau public ou dans le milieu naturel.
2) Dans les **secteurs d'assainissement non collectif**, les communes veilleront à ce que soient réalisés les contrôles de conformité des installations, notamment à travers un SPANC* (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Elles favoriseront les solutions d'assainissement économes en espace. Les dispositifs non collectifs doivent être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public. Ils y seront raccordés à compter de la mise en place de ce dernier.
3) Avec un **réseau collectif d'assainissement** de caractéristiques appropriées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
4) **Eaux résiduaires des activités** : Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention de rejet avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

5) **Pour tous les projets situés dans une commune concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) :** le règlement du PPRi s'applique.

6) Pour les communes non concernées par un plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi), les règles suivantes s'appliquent :

a) Tout projet de nouvelle construction, y compris les extensions et les annexes dès 20m², doit présenter la surface imperméabilisée* totale. Il sera analysé les besoins de stockage et ses modalités de gestion, à partir des normes du tableau « Tableau de gestion à la parcelle des eaux pluviales » mis au lexique du Règlement.
Le débit de fuite* autorisé du SAGE* est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).

b) L'objectif visé est l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (eaux de toiture et de ruissellement sur sol imperméabilisé). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain des dispositifs de rétention doivent être mis en place. Cette rétention à la parcelle peut être sous forme de noue, de citerne, de mare notamment.

c) Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (de type fossé pluvial). Le trop-plein* doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales.

d) La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

e) Les eaux pluviales provenant des extensions ou annexes de moins de 20 m² devront se raccorder au réseau existant de la parcelle. Les aménagements réalisées sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau public. Toutefois, un traitement alternatif est recommandé tel que l'infiltration ou la récupération.

Distribution électrique, téléphonique et numérique

7) **Lorsque le réseau est enterré, les branchements privés en souterrain sont obligatoires.**
8) Les coffrets doivent être intégrés dans la construction ou la clôture.
9) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

PARTIE III : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

ARTICLE UB 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

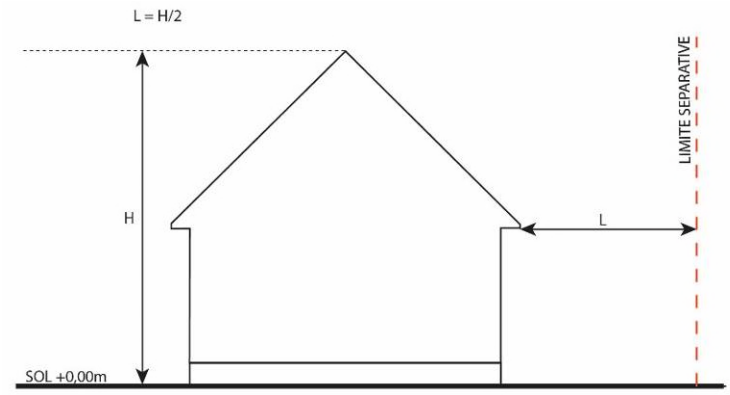
1) Lorsque les parcelles sont dans un périmètre d'OAP*, les reculs indiqués sur le schéma doivent s'appliquer.
2) A défaut de précision dans l'OAP*, et hors OAP*, les **implantations peuvent être imposées, conformément à l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme :**
   a) à l'alignement* du domaine public; dans le cas de construction voisine implantée à l'alignement ;
   b) ou avec un recul d'au moins 5 mètres de cet alignement*,
   c) à l'alignement moyen des constructions situées de part et d'autre de la parcelle.

   Toutefois, l'autorité compétente en matière d'urbanisme se réserve le droit d'imposer, parmi ces 3 possibilités, l'implantation la mieux adaptée à l'insertion et à la qualité urbaines.
3) Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, les constructions doivent être édifiées au moins à l'alignement* de l'une des voies sous réserve de la réalisation d'une clôture en front à rue.
4) Les extensions* pourront s'implanter dans le prolongement du bâti existant s'il a un recul inférieur à celui défini au point 2 du présent article.
5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter, soit à l'alignement* de la voie, soit avec un recul de 1 mètre ou plus.
6) Dans le cas des lotissements, les prescriptions du présent article s'appliquent lot par lot.

ARTCLE UB 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives* et aux éléments naturels

1) Toutes les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives*.
2) En cas de marge d'isolement*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche des limites séparatives* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment ($H/2 \leq L$), sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.
   La hauteur totale du projet est comptée à partir du terrain naturel.

Schéma illustratif non-opposable :



3) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m, mesurée au point le plus haut, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.
4) Dans le cas des lotissements, les prescriptions du présent article s'appliquent lot par lot.
5) Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport au haut de la berge.

ARTICLE UB 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle

1) Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
2) Cette distance sera au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UB 8 : Hauteur des constructions

1) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP*) relatives à l'aménagement des terrains concernée peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure de celle du règlement (en valeur ou en niveau). Ces orientations doivent être respectées.
2) La construction devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
3) La hauteur maximale des bâtiments principaux fixée à 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère.
4) Une extension aura la hauteur maximale de la construction existante.
5) Pour les bâtiments annexes non accolés, la hauteur totale des constructions est limitée à 6 mètres.

6) Adaptations :
La hauteur absolue de 12 mètres ne peut être dépassée qu'aux conditions cumulatives suivantes : présenter un caractère exceptionnel justifié par des contraintes techniques ou économiques et pour des bâtiments à usage d'activités ou des équipements recevant du public, y compris des lieux de culte.

ARTICLE UB 9 : Densité* et emprise au sol*

1) Les opérations d'aménagements d'ensemble devront respecter l'ensemble des règles fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP*).
2) Pour une unité foncière de plus de 500 m², l'emprise au sol* sera au maximum de **50%**.
3) Pour une unité foncière de moins de 500 m², l'emprise au sol* sera au maximum de **70%**.
4) Pour l'ensemble des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol déterminée aux 2) et 3) du présent article peut être majorée de 30m². Cette majoration n'est possible qu'une seule fois.

ARTICLE UB 10 : Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Principe général :

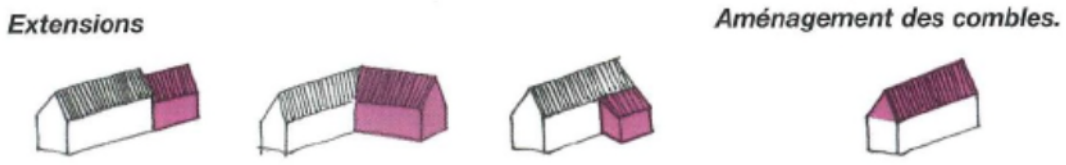
1) Le permis de construire peut être refusé ou accordé avec des prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2) Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.
3) Les constructions repérées au plan de zonage (plan B) comme bâti patrimonial à préserver feront l'objet de règles spécifiques suivant leur typologie et détaillées à l'article 2 du Titre II du Règlement.

Sont interdits :

4) l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…),
5) l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
6) les bâtiments annexes* sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Pour tout bâtiment:

7) L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.
8) Volumétrie :
   - Les constructions nouvelles ainsi que les extensions* doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume. Les extensions et les annexes accolées au bâti existant devront se situer dans le prolongement de celui-ci.



9) Traitement des façades :
   - Les façades ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.
   - Les façades sur voie doivent présenter un traitement homogène, y compris celles des extensions*, et des annexes, reprenant les mêmes matériaux et mêmes couleurs.
   - Les couleurs seront de teinte claire.
   - Un soubassement plus foncé est autorisé ainsi que pour les modénatures et l'encadrement des ouvertures. Les couleurs vives sont interdites.

10) Toitures
   - Les toitures admises pour les volumes principaux sont au moins à deux pans avec une pente comprise entre 30° et 50°. La toiture plate peut être autorisée sur une partie du projet (- de 30%), à condition qu'elle s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.
   - **Les toitures plates de plus de 20m² prévoiront une végétalisation.**
   - Les toitures des extensions* et des annexes accolées peuvent être à monopente, avoir des pentes inférieures ou égales à celle du bâtiment existant et doivent reprendre les mêmes teintes.
   - Dans le cas de toitures plates des extensions et des annexes accolées, leur hauteur se situera à plus ou moins 0,5 mètre de l'égout de toit de la construction principale.
   - Les toitures devront être réalisées dans des matériaux traditionnels de type tuile ou ayant un aspect identique, ou en ardoise naturelle.
   - Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas, fermées ou non.
   - L'emploi de matériaux d'aspect brillant ou vernissé est interdit.
   - L'emploi de matériaux de type tôle ondulée est autorisé à la condition de ne pas être se voir du domaine public ou d'être dissimulé par un mur acrotère.

Autres éléments :

11) Citernes, dépôts, aires de stockage :
   - Les citernes d'eaux pluviales, de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masquées de l'espace public par un écran végétal composé exclusivement d'essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

12) Energies renouvelables et autres dispositifs:
   - Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
   - Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être positionnés de manière non visible de l'espace public, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UB 11 : Clôtures

1) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours
2) Sont interdits, pour les clôtures pleines, l'emploi de plaques béton (sauf mur bahut), les parpaings à nu, les briques creuses.
3) Le faitage des clôtures végétales doit être parallèle au terrain naturel, sans présenter de décrochements.

Clôture sur rue et dans la marge de recul* :

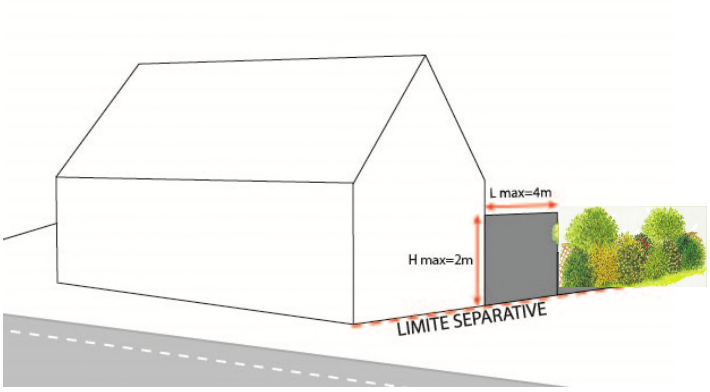
4) Elle peut être édifiée à l'alignement de la voie, à la condition de ne pas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours, et de permettre, en dehors de contraintes techniques justifiées, le maintien du talus, du fossé et de la haie existants. Un recul pourra être imposé par l'autorité compétente en matière de voirie.
5) En front à rue et sur la marge de recul*, la hauteur maximale de la clôture, des pilastres et du portail sera de 1,60 mètre.
6) La clôture doit être constituée par des haies vives, doublées ou non par des grilles de teinte mate et foncée, ou du grillage vert ou un autre dispositif à claire voie.

7) A défaut d'une haie vive, la clôture peut être pleine, en totalité ou constitué d'un mur bahut de 1 mètre de haut maximum surmonté de grille ou grillage de teinte mate et foncée ou d'un autre dispositif à claire voie, le tout ne dépassant pas 1,60 mètre de haut.
8) Les coffrets de raccordement devront être intégrés dans le bâti ou dans les clôtures.

Clôture sur cour et jardin :

9) La hauteur maximale de la clôture sera de deux mètres. La clôture peut être pleine ; ou constituée d'une grille ou d'un grillage de teinte mate et foncée, doublées ou non de haies vives d'essences locales ; ou d'un mur bahut ne dépassant pas 0,60 mètre de hauteur surmonté de grille ou grillage de teinte mate et foncée.
10) Sur une profondeur de 4 mètres à partir de la façade arrière de l'habitation, les clôtures pleines sont autorisées avec une hauteur maximale de 2 mètres.

Schéma illustratif non opposable



11) **En sous-secteur UBtvb** : les clôtures respecteront les règles précitées. En cas de mur bahut, celui-ci devra comporter des ouvertures pour le passage de la micro-faune.

12) **En sous-secteur UBi : Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les clôtures pleines à leurs bases sont interdites.**

Clôture sur berge :

13) Tout point d'une clôture doit s'implanter, au minimum, à 6 mètres du haut de la berge.

ARTICLE UB 12 : Stationnement des véhicules

1) Les opérations d'aménagements d'ensemble devront respecter l'ensemble des règles fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP*).
2) Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
3) Les revêtements des aires de stationnement seront perméables à 50% de la surface totale, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, hormis places PMR.

4) **Pour les constructions et opérations à destination d'habitat*** :
   - il est exigé au minimum 2 places de stationnement automobile par logement.
   - Pour les **bâtiments d'habitation collectifs**, il sera en plus dédié un espace de stationnement pour les vélos, représentant au moins 3% de la surface de plancher de l'immeuble. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

5) **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de plancher* et un emplacement à vélos pour 10 employés.

6) **Pour les activités d'hébergement hôtelier*,** il est exigé une place de stationnement automobile au minimum par chambre ou hébergement ; ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 50m² de surface de plancher.

7) **Pour les bâtiments à usage autre**, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
   - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
   - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

   Il est exigé un emplacement à vélos pour 10 employés.

8) **Les bâtiments mixtes** (notamment activités / habitations) devront respecter les règles pré-citées les concernant.

9) **En sous-secteur UBi** : le stationnement doit être assuré en dehors des emprises de crue et des zones de ruissellement constaté, repérées aux plans C et D.

ARTICLE UB 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

1) Au minimum, l'emprise au sol des surfaces en espaces verts, plantées ou enherbées représentera:
   - 50% pour une unité foncière supérieure ou égale à 500 m²,
   - 30% pour une unité foncière inférieure à 500 m².
2) Les talus, haies, et fossés existants sur les limites parcellaires et repérées aux documents graphiques, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. Sous réserves de justification, des exceptions sont admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité. En cas d'impossibilité de maintien, les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
3) Tout espace libre devra être traité de manière perméable.
4) Les plantations de haies seront constituées d'essences locales citées sur la liste de l'annexe 1, définie par le Parc Naturel Régional.
5) Les noues ou fossés à ciel ouvert créés seront plantés de vivaces herbacées, de manière à réduire l'entretien de ces aménagements
6) En cas d'opération d'aménagement, les espaces de stationnement recevront un traitement paysager. Ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour **4** places de stationnement.

7) **En sous-secteur UB_{TVB},** les haies et mares repérées aux documents graphiques devront être réalisées ou maintenues.
   Les haies seront d'une largeur minimale de deux mètres sur le linéaire de plantations.

   L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées, plantées ou enherbées, représenteront :
   - 60% pour une unité foncière supérieure ou égale à 500m²
   - 40% pour une unité foncière inférieure à 500m².

INDICATIONS NON OPPOSABLES

Les zones urbaines UE correspondent aux zones d'activités mixtes et de commerces, regroupant ou non plusieurs entreprises distinctes. Elles peuvent être insérées dans le tissu urbain, ou bien en être distinctes.
Leur vocation est la création, le maintien, la densification et le développement d'implantations d'activités, essentiellement artisanales.

Sur les voies de Grande Circulation (RN 42, RD52 et RD901) les conclusions des études « Loi Barnier » réalisées sont intégrées dans le présent Règlement, en Annexe 5, à laquelle il convient de se reporter.

Les zones d'activités UE comprennent :
*❑ Un **sous-secteur UE$_f$,** qui correspond aux zones de friches commerciales ou industrielles. La rénovation urbaine de ces friches peut nécessiter des conditions d'autoriser un projet plus conséquent, en particulier au regard des aménagements de terrain, des hauteurs et des formes de constructions.*

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au Plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans règlementaires B, et C et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour toute construction ou extension, un risque d'aléa retrait gonflement argileux est possible, allant de moyen à fort. Au regard de l'imprécision de la donnée BRGM (1/50 000ème), tout pétitionnaire sera informé du risque potentiel et des études de sols pourront être à mener.

*Pour les mots ou expressions marqués d'un *, il faut se reporter impérativement au lexique du Règlement.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

PARTIE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 1 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

1) Toute opération d'aménagement doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation localisée, si elle existe.
2) Toute construction de **commerces, d'activités artisanales et de service*, d'activités hôteliers ou tertiaires,** sous réserve qu'elle ne constitue pas une source de nuisances significatives pour les habitations existantes.
3) L'aménagement de locaux destiné à l'usage d'habitation à la condition d'être non permanent, strictement nécessaire au logement du personnel de surveillance des installations autorisées, intégré dans l'enveloppe du bâti et dans la limite de 50 m² de surface de plancher.
4) Les installations et constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
5) **Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes, d'étangs ou de noues,** pour la gestion des eaux pluviales, pour la lutte contre l'incendie ou **pour la gestion des milieux naturels**.
6) **Les affouillements* ou exhaussements*** hors carrières, nécessaires à la réalisation des modes d'occupation admis.
7) **Les dépôts et installations de stockage,** non visibles depuis l'espace public et s'ils sont liés à une activité préalablement implantée.
8) Le changement de destination sous réserve qu'il soit nécessaire à l'activité.
9) Les dispositifs d'énergie renouvelable et les éoliennes, à condition de ne pas dépasser 12 mètres en hauteur de mât et d'être nécessaires à l'activité.

Dans le sous-secteur UE$_f$, les activités industrielles, d'entrepôt et de bureaux sont autorisées.

ARTICLE UE 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

1) Les installations et constructions à destination* d'exploitations agricoles ou forestières.
2) La création de logements ou d'hébergements, ou les changements de destination* vers l'habitat en dehors de ceux repris à l'article 1.
3) Les installations, les constructions et les changements de destination* vers des activités industrielles,
4) La création de nouveaux terrains de camping, caravaning ou d'accueil d'habitations légères de loisirs*.
5) Le stationnement isolé des caravanes.
6) Les dépôts des vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.

PARTIE II : EQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UE 3 : Accès et voiries

1) De manière générale, l'aménagement de la desserte de la zone doit être compatible avec les OAP* définies sur les terrains concernés.
2) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination*.
3) Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voiries auront une largeur de 6 mètres minimum (hors trottoirs), et les accès auront une largeur de 7 mètres minimum.
4) 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, après avis du gestionnaire de la voirie.
5) L'opération doit prévoir le demi-tour des véhicules de collecte pour les voies en impasse.
6) Le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.

ARTICLE UE 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

1) **Principe général** : Toute eau usée reçoit un traitement adapté avant de pouvoir être rejetée dans un réseau public ou dans le milieu naturel.
2) Dans les **secteurs d'assainissement non collectif**, les communes veilleront à ce que soient réalisés les contrôles de conformité des installations, notamment à travers un SPANC* (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Elles favoriseront les solutions d'assainissement économes en espace.
   Les dispositifs non collectifs doivent être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public. Ils y seront raccordés à compter de la mise en place de ce dernier.
3) Avec un **réseau collectif d'assainissement** de caractéristiques appropriées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
4) **Eaux résiduaires des activités** : Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention de rejet avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.
5) L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

6) **Pour tous les projets situés dans une commune concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) :** le règlement du PPRi s'applique.

7) **Pour les communes non concernées par un plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi), les règles suivantes s'appliquent :**

a) Tout projet de nouvelle construction, y compris les extensions et les annexes dès 20m², doit présenter la surface imperméabilisée* totale. Il sera analysé les besoins de stockage et ses modalités de gestion, à partir des normes du tableau « Tableau de gestion à la parcelle des eaux pluviales » mis au lexique du Règlement.
Le débit de fuite* autorisé du SAGE* est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).

b) L'objectif visé est l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (eaux de toiture et de ruissellement sur sol imperméabilisé). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain des dispositifs de rétention doivent être mis en place. Cette rétention à la parcelle peut être sous forme de noue, de citerne, de mare notamment.

c) Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (de type fossé pluvial). Le trop-plein* doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales.

d) La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

e) Les eaux pluviales provenant des extensions ou annexes de moins de 20 m² devront se raccorder au réseau existant de la parcelle. Les aménagements réalisées sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau public. Toutefois, un traitement alternatif est recommandé tel que l'infiltration ou la récupération.

Distribution électrique, téléphonique et numérique

8) **Lorsque le réseau est enterré, les branchements privés en souterrain sont obligatoires.**
9) Les coffrets doivent être intégrés dans la construction ou la clôture.
10) Pour le déploiement de la fibre optique, un fourreau et des chambres techniques doivent être réalisés en attente.
11) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

PARTIE III : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

ARTICLE UE 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

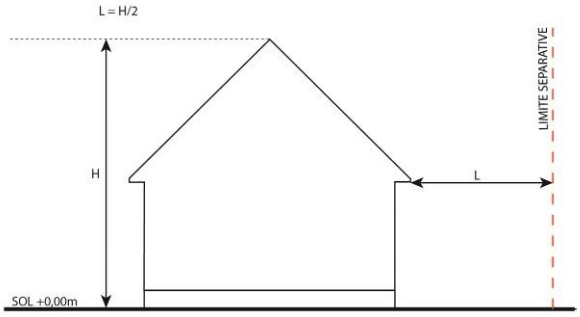
1) Lorsque les parcelles sont dans un périmètre d'OAP*, les reculs indiqués sur le schéma doivent s'appliquer.
2) A défaut de précision dans l'OAP*, et hors OAP*, les **implantations peuvent être imposées, conformément à l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme :**
   a) soit à l'alignement* du domaine public ou de la voie de desserte interne;
   b) soit avec un recul d'au moins 5 mètres du domaine public ou de la voie de desserte interne.

   Toutefois, l'autorité compétente en matière d'urbanisme se réserve le droit d'imposer, parmi ces deux possibilités, l'implantation la mieux adaptée à l'insertion et à la qualité urbaines.
3) Lorsqu'un terrain est bordé de deux voies avec talus, l'autorité compétente en matière de voirie se réserve le droit d'imposer l'implantation assurant la meilleure sécurité de l'accès.
4) Les extensions* pourront s'implanter dans le prolongement du bâti existant s'il a un recul inférieur à celui défini au point 2 du présent article.
5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter, soit à l'alignement* de la voie, soit avec un recul de 1 mètre ou plus.
6) Dans le cas des lotissements, les prescriptions du présent article s'appliquent lot par lot.

ARTICLE UE 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives* et aux éléments naturels

1) De manière générale, l'aménagement de la desserte de la zone doit être compatible avec les OAP et les objectifs poursuivis, notamment le fait d'optimiser les apports solaires grâce à l'orientation des bâtiments par rapport aux voies et accès.
2) Toutes les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives
3) Une marge de recul minimum de 4 mètres devra être obligatoirement respectée en limite avec les zones autres que les zones d'activités économiques mixtes.
4) En cas de marge d'isolement*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche des limites séparatives* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment (H/2 ≤ L), sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres. La hauteur totale du projet est comptée à partir du terrain naturel*

Schéma illustratif, non opposable.



5) Dans le cas des lotissements, les prescriptions du présent article s'appliquent lot par lot.
6) Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport au haut de la berge.

ARTICLE UE 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle

1) Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
2) Cette distance sera au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 8 : Hauteur des constructions

Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP*) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

1) La construction devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
2) La hauteur des bâtiments devra respecter les maximums suivants :

<table>
<tr><th>Prescription</th><th>Type</th><th>Création</th><th>Extension*</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Hauteur comptée à partir du terrain naturel*</td><td>Bâtiment de commerces ou d'activité de service</td><td rowspan="2">Maximum 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faitage</td><td rowspan="2">Maximum de la hauteur existante</td></tr>
<tr><td>Bâtiment avec mixité de fonction</td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et de service public</td><td colspan="2">Pas de hauteur spécifiée.</td></tr>
</table>

3) Adaptations :

La hauteur absolue de 15 mètres au faitage ou 12 mètres à l'égout du toit peut être dépassée à la seule condition de présenter un caractère exceptionnel justifié par des contraintes techniques ou économiques.

En UEf, aucune hauteur maximale n'est fixée.

ARTICLE UE 9 : Emprise au sol et densité

1) Les opérations d'aménagements d'ensemble devront respecter l'ensemble des règles fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP*).
2) L'emprise au sol maximale sera de 70% de l'unité foncière.

En UEf, il n'est pas fixé d'emprise maximale, afin de favoriser le renouvellement urbain sur ces friches.

ARTICLE UE 10 : Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Principe général :

1) Le permis de construire peut être refusé ou accordé avec des 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.
2) Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Sont interdits :

3) l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…),
4) l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
5) les bâtiments annexes* sommaires, et abris réalisés avec des moyens de fortune.

Pour tout bâtiment :

6) Volumétrie
   - Les constructions nouvelles ainsi que les extensions* doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.
7) Traitement des façades
   - Les constructions présenteront un traitement homogène de toutes les façades.
   - Les enduits autorisés sont blancs cassé ou de couleur claire.
   - Un soubassement d'aspect béton plus foncé est autorisé.
   - Pour les façades, y compris les portes carrossables, les couleurs de blanc, de noir ou assimilé, ou les couleurs fluo sont interdites.
8) Toitures
   a) **Principes généraux :**
      - Les toitures peuvent être à deux pentes, monopentes ou en toitures plates.
      - L'emploi de matériaux mats et non réfléchissants est obligatoire.
      - **Les toitures plates de plus de 20m² prévoiront une végétalisation.**

   b) **Bâtiments à usage de bureaux, de commerce, d'activité artisanale ou liés à la fonction d'entrepôt:**
      - Les toitures auront une pente supérieure à 10° par rapport à l'horizontale. Toutefois, une inclinaison inférieure peut être autorisée pour les éléments de toiture architecturaux, pour toutes les extensions et annexes et en cas de recours aux toitures plates végétalisées.
      - Les toitures des bâtiments feront l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes, afin de favoriser leur intégration visuelle.

- Les familles de teintes autorisées sont les gris (exemples : type RAL 5008, 7012, 7015, 7024), les bruns (exemples : type RAL 8014, 8016, 8019, 8028), les verts foncés (exemples : RAL 6005, 6007, 6009, 6012) et les rouges foncés (exemples : type RAL 2011, 3004, 3005, 3007, 3011, 8004,)
- Les toits des extensions* devront se situer dans le prolongement de la toiture existante.
- Les toits des extensions* et des annexes* pourront avoir une pente inférieure à celle du bâtiment existant.
- L'emploi de matériaux de type tôle ondulée est autorisé à la condition de ne pas être visible du domaine public ou d'être dissimulé par un mur acrotère.

Autres éléments :

9) Citernes, dépôts, aires de stockage:
   - Les citernes d'eaux pluviales, de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masquées par un écran végétal.
   - Il en va de même pour les dépôts, les bennes à déchets.
10) Energies renouvelables :
   - Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
   - Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être positionnés de manière non visible de l'espace public, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UE 11 : Clôtures

1) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours
2) Sont interdits, pour les clôtures pleines, l'emploi de plaques béton (sauf mur bahut), les parpaings à nu, les briques creuses.
3) Le faitage des clôtures végétales doit être parallèle au terrain naturel*, sans présenter de décrochements.

Clôture sur rue et dans la marge de recul* :

4) Elle peut être édifiée à l'alignement de la voie, à la condition de ne pas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours et de permettre, en dehors de contraintes techniques justifiées, le maintien du talus, du fossé et de la haie existants. Un recul pourra être imposé par l'autorité compétente en matière de voirie.
5) En front à rue et sur la marge de recul*, la hauteur maximale de la clôture, des pilastres et du portail sera de 2 mètres.
6) La clôture doit être constituée par des haies vives, doublées ou non par des grilles de teinte mate et foncée, ou du grillage vert ou un autre dispositif à claire voie.
7) A défaut d'une haie vive, la clôture peut être pleine, en totalité ou constitué d'un mur bahut de 1 mètre de haut maximum surmonté de grille ou grillage de teinte mate et foncée ou d'un autre dispositif à claire voie.
8) Les coffrets de raccordement devront être intégrés dans le bâti ou dans les clôtures.

Clôture sur limite séparative:

9) La hauteur maximale de la clôture sera de deux mètres. La clôture doit être constituée de haies vives d'essences locales*, doublées ou non par un mur, une grille ou un grillage de teinte mate et foncée ou autres dispositifs à claire voie.

Clôture sur berge :

10) Tout point d'une clôture doit s'implanter, au minimum, à 6 mètres du haut de la berge.

ARTICLE UE 12 : Stationnement des véhicules

1) Les opérations d'aménagements d'ensemble devront respecter l'ensemble des règles fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP*).

2) Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées et du personnel.
3) Les revêtements des aires de stationnement seront partiellement perméables, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, hormis places PMR.

4) **Pour les nouveaux commerces***, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
5) **Pour les nouvelles activités artisanales et assimilées,** il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 40% de la surface de plancher*.
6) **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 10% de la surface de plancher*.
7) **Pour les activités d'hébergement hôtelier***, il est exigé une place de stationnement automobile au minimum par chambre ou hébergement ; ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 50m² de surface de plancher.
8) Pour toute construction recevant du public, un stationnement « deux roues » doit aussi être aménagé.

ARTICLE UE 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

1) Au minimum, l'emprise au sol en espaces verts, plantées ou enherbées représentera 20% de l'unité foncière.
2) Les talus, haies, et fossés existants sur les limites parcellaires et repérées aux documents graphiques, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
3) En cas d'impossibilité de maintien, les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
4) Les plantations de haies seront constituées d'essences locales* à prendre dans la liste du Parc Naturel Régional mise en annexe 1.
5) Les noues ou fossés à ciel ouvert créés seront plantés de vivaces herbacées, de manière à réduire l'entretien de ces aménagements.
6) En cas d'opération d'aménagement, les espaces de stationnement recevront un traitement paysager. Ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour **4** places de stationnement.

Zone UI

INDICATIONS NON OPPOSABLES

Les zones urbaines UI correspondent aux zones d'activités industrielles, regroupant ou non plusieurs entreprises distinctes. Elles peuvent être insérées dans le tissu urbain, ou bien en être distinctes.
Leur vocation est la création, le maintien, la densification et le développement d'implantations industrielles.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au Plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans règlementaires B, C, et D de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour toute construction ou extension, un risque d'aléa retrait gonflement argileux est possible, allant de moyen à fort. Au regard de l'imprécision de la donnée BRGM (1/50 000ème), tout pétitionnaire sera informé du risque potentiel et des études de sols pourront être à mener.

*Pour les mots ou expressions marqués d'un *, il faut se reporter impérativement au lexique du Règlement.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

PARTIE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UI 1 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

1) Toute construction relevant des destinations industrielles et tertiaires, sous réserve des règlementations concernant des ICPE*.
2) **Les travaux hydrauliques, la création de citernes, de mares, d'étang ou de noues** pour la gestion des eaux pluviales, **la gestion des milieux naturels** ou pour la lutte contre l'incendie.
3) **Les affouillements* ou exhaussements*** hors carrières, nécessaires à la réalisation des modes d'occupation admis.
4) **Les dépôts et installations de stockage,** s'ils sont liés à une activité préalablement implantée.
5) L'aménagement de locaux destiné à l'usage d'habitation à la condition d'être non permanente au sein des constructions autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations autorisées et dans la limite de 50 m² de surface de plancher.
6) Les éoliennes, à condition de ne pas dépasser 50 mètres en hauteur de mât.

ARTICLE UI 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

1) Les installations et constructions à destination* d'exploitations agricoles ou forestières.
2) La création de logements ou d'hébergements, ou les changements de destination* vers l'habitat en dehors de ceux repris à l'article 1.
3) Toute construction de **commerces, d'activités artisanales et de service*.**
4) Toute construction à destination **d'hôtel et/ou d'hébergement touristique**
5) Les installations, les constructions et les changements de destination*.
6) La création de nouveaux terrains de camping, caravaning ou d'accueil d'habitations légères de loisirs*.
7) Le stationnement isolé des caravanes.
8) Les dépôts des vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.

PARTIE II : EQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UI 3 : Accès et voiries

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination*.
2) Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Une largeur minimale de 4 mètres est imposée, hors trottoirs.
3) L'opération doit prévoir le demi-tour des véhicules de collecte pour les voies en impasse.
4) 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, après avis du gestionnaire de la voirie.
5) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.

ARTICLE UI 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

1) **Principe général** : Toute eau usée reçoit un traitement adapté avant de pouvoir être rejetée dans un réseau public ou dans le milieu naturel.
2) Dans les **secteurs d'assainissement non collectif**, les communes veilleront à ce que soient réalisés les contrôles de conformité des installations, notamment à travers un SPANC* (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Elles favoriseront les solutions d'assainissement économes en espace. Les dispositifs non collectifs doivent être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public. Ils y seront raccordés à compter de la mise en place de ce dernier.
3) Avec un **réseau collectif d'assainissement** de caractéristiques appropriées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
4) **Eaux résiduaires des activités** : Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention de rejet avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

5) **Pour tous les projets situés dans une commune concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) :** le règlement du PPRi s'applique.

6) **Pour les communes non concernées par un plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi), les règles suivantes s'appliquent :**

a) Tout projet de nouvelle construction, y compris les extensions et les annexes dès 20m², doit présenter la surface imperméabilisée* totale. Il sera analysé les besoins de stockage et ses modalités de gestion, à partir des normes du tableau « Tableau de gestion à la parcelle des eaux pluviales » mis au lexique du Règlement.
Le débit de fuite* autorisé du SAGE* est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).

b) L'objectif visé est l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (eaux de toiture et de ruissellement sur sol imperméabilisé). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain des

dispositifs de rétention doivent être mis en place. Cette rétention à la parcelle peut être sous forme de noue, de citerne, de mare notamment.

c) Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (de type fossé pluvial). Le trop-plein* doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales.

d) La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

e) Les eaux pluviales provenant des extensions ou annexes de moins de 20 m² devront se raccorder au réseau existant de la parcelle. Les aménagements réalisées sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau public. Toutefois, un traitement alternatif est recommandé tel que l'infiltration ou la récupération.

Distribution électrique, téléphonique et numérique

7) **Lorsque le réseau est enterré, les branchements privés en souterrain sont obligatoires.**
8) Les coffrets doivent être intégrés dans la construction ou la clôture.
9) Pour le déploiement de la fibre optique, un fourreau et des chambres techniques doivent être réalisés en attente.
10) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

PARTIE III : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

ARTICLE UI 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1) Lorsque les parcelles sont dans un périmètre d'OAP*, les reculs indiqués sur le schéma doivent s'appliquer.
2) A défaut de précision dans l'OAP*, et hors OAP*, les **implantations peuvent être imposées, conformément à l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme :**
   - soit à l'alignement* du domaine public ou de la voie de desserte interne;
   - soit avec un recul d'au moins 5 mètres de cet alignement.
3) Toutefois, l'autorité compétente en matière d'urbanisme se réserve le droit d'imposer parmi ces deux possibilités, l'implantation la mieux adaptée à l'insertion et à la qualité urbaines.
4) Les extensions* pourront s'implanter dans le prolongement du bâti existant s'il a un recul inférieur à celui défini au point 2) du présent article.
5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter, soit à l'alignement* de la voie, soit avec un recul de 1 mètre ou plus.
6) Dans le cas des lotissements, les prescriptions du présent article s'appliquent lot par lot.

ARTICLE UI 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives* et aux éléments naturels

1) Toutes les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives
2) Une marge de recul minimum de 4 mètres devra être obligatoirement respectée en limite avec les zones urbaines autres que les zones d'activités économiques mixtes.
3) En cas de marge d'isolement*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche des limites séparatives* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment ($H/2 \leq L$), sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres. La hauteur totale du projet est comptée à partir du terrain naturel.
4) Dans le cas des lotissements, les prescriptions du présent article s'appliquent lot par lot.
5) Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport au haut de la berge.
6)
7) Au regard des dimensions des terrains et des bâtiments, dans un souci d'homogénéité de chaque zone UI, les bâtiments recherchent une orientation bioclimatique avec leur plus long coté orienté vers le sud. Si cela est compatible avec la topographie, ils auront également leur plus grande longueur parallèle aux courbes du terrain naturel.

ARTICLE UI 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle

1) Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
2) Cette distance sera au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UI 8 : Hauteur des constructions

Les orientations d'aménagement et de programmation (**OAP***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

1) La construction devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
2) La hauteur des bâtiments devra respecter les maximums suivants :

Prescription	Type	Création	Extension*
Hauteur comptée à partir du terrain naturel*	Bâtiment industriel ou avec mixité de fonction (services administratifs,..)	**Maximum de 30 mètres**	Maximum de la hauteur existante

3) Adaptations :

La hauteur absolue de 30 mètres ne peut être dépassée qu'aux conditions cumulatives suivantes : présenter un caractère exceptionnel justifié par des contraintes techniques ou économiques, ou des équipements recevant du public (comme un centre de formation interne, etc.).

ARTICLE UI 9 : Emprise au sol* et densité

L'emprise au sol maximale est de 70% de l'emprise foncière.

ARTICLE UI 10 : Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Principe général :

1) Le permis de construire peut être refusé ou accordé avec des 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.
2) Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Sont interdits :

3) L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…),
4) L'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
5) Les bâtiments annexes* sommaires, et abris réalisés avec des moyens de fortune.

Pour tout bâtiment :

6) Volumétrie
   - Les constructions nouvelles ainsi que les extensions* doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

7) Traitement des façades
   - Les constructions présenteront un traitement homogène de toutes les façades, y compris pour une extension, qui devra reprendre les mêmes matériaux et les mêmes couleurs.
   - Les constructions présenteront un aspect de brique, de bois ou d'enduit.
   - Les façades seront traitées en maçonnerie, en béton teinté dans la masse ou en bardage bois.
   - Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont blancs cassé ou de couleur claire.
   - Un soubassement d'aspect béton plus foncé est autorisé.
   - Pour les façades, y compris les portes carrossables, les couleurs de blanc, de noir ou assimilé, ou les couleurs fluo, sont interdites.

8) Toitures :

Principes généraux :

   - Les toitures peuvent être à deux pentes, monopentes ou en toitures plates végétalisées.
   - L'emploi de matériaux mats et non réfléchissants est obligatoire.
   - Les toitures auront une pente supérieure à 10° par rapport à l'horizontale. Toutefois, une inclinaison inférieure peut être autorisée pour les éléments de toiture architecturaux, pour toutes les extensions et annexes et en cas de recours aux toitures plates.
   - **Les toitures plates de plus de 20m² prévoiront une végétalisation**
   - Les toitures des bâtiments feront l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes, afin de favoriser leur intégration visuelle.
   - Les familles de teintes autorisées sont les gris (exemples : type RAL 5008, 7012, 7015, 7024), les bruns (exemples : type RAL 8014, 8016, 8019, 8028), les verts foncés (exemples : RAL 6005, 6007, 6009, 6012) et les rouges foncés (exemples : type RAL 3004, 3005, 3007, 3011, 8004,)
   - Les toits des extensions* devront se situer dans le prolongement de la toiture existante.
   - Les toits des extensions* et des annexes* pourront avoir une pente inférieure à celle du bâtiment existant.
   - L'emploi de matériaux de type tôle ondulée est autorisé à la condition de ne pas être visible de l'espace public ou d'être dissimulé par un mur acrotère.

9) Citernes, dépôts, aires de stockage :
   - Les citernes d'eaux pluviales, de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masquées par un écran végétal.
   - Il en va de même pour les dépôts, les bennes à déchets.

10) Energies renouvelables et autres éléments :
   - Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment), ils seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
   - Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être positionnés de manière non visible de l'espace public, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UI 11 : Clôtures

1) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours
2) Sont interdits, pour les clôtures pleines, l'emploi de plaques béton, les parpaings à nu, les briques creuses.
3) Le faitage des clôtures végétales doit être parallèle au terrain naturel*, sans présenter de décrochements.

Clôture sur rue et dans la marge de recul* :

4) Elles peuvent être édifiées à l'alignement de la voie, à la condition de ne pas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours et de permettre, en dehors de contraintes techniques justifiées, le maintien du talus, du fossé et de la haie existants. Un recul pourra être imposé par l'autorité compétente en matière de voirie.
5) En front à rue et sur la marge de recul*, la hauteur maximale de la clôture, des pilastres et du portail sera de 2 mètres.

6) La clôture peut être pleine, en totalité ou pour moitié ; ou en grillages de teinte mate et foncée, ou vert ; ou un autre dispositif à claire-voie, doublés ou non par des haies vives d'essence locales.
7) Les coffrets de raccordement devront être intégrés dans le bâti ou dans les clôtures.

Clôture sur limite séparative:

8) La hauteur maximale de la clôture sera de deux mètres. La clôture doit être constituée de haies vives d'essences locales*, doublées ou non par un mur, une grille ou un grillage de teinte mate et foncée ou autres dispositifs à claire voie.

Clôture sur berge :

9) Tout point d'une clôture doit s'implanter, au minimum, à 6 mètres du haut de la berge.

ARTICLE UI 12 : Stationnement des véhicules

1) Les opérations d'aménagements d'ensemble devront respecter l'ensemble des règles fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
2) Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées et du personnel.
3) Les revêtements des aires de stationnement seront partiellement perméables, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, hormis les places PMR.
4) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés dans leur parc de stationnement d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.
5) **Pour les bâtiments d'activité**, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
   - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
   - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. Au-delà de 300m² de surface de production, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 10% de cette surface.
6) Un stationnement « deux roues » doit aussi être aménagé.

ARTICLE UI 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

1) Au minimum 30% de l'unité foncière devra être consacrée en espaces verts, plantés ou enherbés.
2) Les talus, haies, et fossés existants sur les limites parcellaires et repérées aux documents graphiques, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
3) En cas d'impossibilité de maintien, les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
4) Les plantations de haies seront constituées d'essences locales* à prendre dans la liste du Parc Naturel Régional mise en annexe 1.
5) Les noues ou fossés à ciel ouvert créés seront plantés de vivaces herbacées, de manière à réduire l'entretien de ces aménagements.
6) Tous les espaces libres seront accessibles, en évitant tout délaissé. Ils seront également entretenus, y compris par un plan de gestion différenciée.
7) En cas d'opération d'aménagement, les espaces de stationnement recevront un traitement paysager. Ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 5 places de stationnement.

Zone UG

INDICATIONS NON OPPOSABLES

Les zones urbaines UG correspondent aux ***installations et aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ainsi qu'aux structures de formation, d'enseignement, aux résidences d'autonomie et de services aux personnes****. Elles comprennent une pluralité de constructions et d'équipements allant des églises et cimetières communaux, aux infrastructures et aux services liés aux besoins de la ruralité (aire de covoiturage, point dépose alimentaire,…).*

Les zones UG comprennent :

❑ *Un* ***sous-secteur UG$_i$*** *(repéré avec une problématique Eau) correspondant aux périmètres de PPRN Inondation* en étude ou approuvé, et aux ZIC* connues indiquées par les élus ; ou aux périmètres rapprochés de captage.*

❑ *Un* ***sous-secteur UG$_{TVB}$,*** *correspondant aux parcelles touchées par l'un des 16 corridors biologiques* du territoire ou par l'une des trois ZHE* du SAGE* du Boulonnais.*

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au Plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans règlementaire B, et C et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour toute construction ou extension, un risque d'aléa retrait gonflement argileux est possible, allant de moyen à fort. Au regard de l'imprécision de la donnée BRGM (1/50 000ème), tout pétitionnaire sera informé du risque potentiel et des études de sols pourront être à mener.

*Pour les mots ou expressions marqués d'un *, il faut se reporter impérativement au lexique du Règlement.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

PARTIE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UG 1 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Dans le secteur UG :

1) Toute opération d'aménagement doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation localisées si elles existent (OAP Habitat, OAP Développement économique, OAP Trame verte et bleue, OAP Cadre de Vie).
2) **La création et l'extension de bâtiments liés à l'habitation et appartenant à la sous-destination hébergement** (foyer de retraite, résidences universitaires ou internat, foyers de travailleurs, résidence autonomie, ..)
3) **Les constructions et installations à destination de bureau*** sous réserve qu'elles soient liées aux équipements de service public ou d'intérêt collectif installés ou devant être installés dans la zone.
4) **Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs, pour la gestion des eaux** pluviales, la lutte contre l'incendie, **la gestion des milieux naturels,** la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs.
5) **Les affouillements* ou exhaussements* hors carrières**, nécessaires à la réalisation des modes d'occupation admis ;
6) Pour le bâti patrimonial, **un changement de destination* est autorisé,** à condition de conserver le caractère patrimonial par le respect des dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.
7) **Les constructions et installations, temporaires ou non**, à destination de commerces de proximité, sous réserve de ne pas dépasser 100m² de surface de vente par commerce **et** en étant compatible avec les autres activités de service public ou d'intérêt collectif.
8) **L'aménagement de locaux et le changement de destination à usage d'habitation** non permanente au sein des constructions autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations autorisées et dans la limite de 50 m² de surface de plancher.
9) **Les aires d'accueil** des gens du voyage, de 10 emplacements au maximum.
10) **Les aménagements liés au passage de canalisations pour les réseaux de chaleur.**

Dans le sous-secteur UGi :

11) **Dans les terrains soumis à risque d'inondation et repérés au plan des zonages des PPRI approuvés, seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols mentionnées dans les dispositions règlementaires du PPRI et du présent règlement.**
12) **Pour les terrains soumis au risque d'inondation et repérés au plan de zonage des PPRi en cours d'études, il est obligatoire de respecter les dispositions des zones d'aléas représentées sur le plan règlementaire C et repris dans le porté à connaissance.**
13) **Pour les terrains inconstructibles et revêtus d'une trame non aedificandi aux plans A et C, seuls sont autorisés :**
    - **les travaux sur bâtiments existants consistant en la mise en accessibilité et aux normes, sans extension ;**
    - les réparations et reconstructions après sinistre sauf si celui-ci est dû à la survenue d'un risque naturel repéré.
14) **Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les clôtures pleines à leurs bases sont interdites.**

Dans le sous-secteur UG_{TVB} :

15) Toutes les constructions admises doivent de plus faire l'objet d'une intégration des données définies au plan B.

ARTICLE UG 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

En UG et UG_{TBV} :

1) Les installations et constructions à destination* d'exploitations agricoles.
2) Les constructions d'habitations ne relevant pas de la sous-destination Hébergement;
3) Les installations, constructions et les changements de destination* liés aux secteurs secondaire et tertiaire citées au lexique en point 5 « Destination et sous destination* » hormis les centres de congrès et d'exposition.
4) La création de nouveaux terrains de camping, caravaning ou d'accueil d'habitations légères de loisirs*.
5) Le stationnement isolé des caravanes.
6) Les dépôts des vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
7) Les défrichements* dans les espaces Boisés Classés figurant aux plans et documents graphiques.

En UG_i :

8) Pour les secteurs soumis au risque d'inondation mais non repris dans un PPRI, les caves et sous-sols sont interdits.

PARTIE II : EQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE UG 3 : Accès et voiries

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination*.
2) Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès et voies nouvelles (hors trottoirs) auront une largeur minimale de 4 mètres.
3) 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, après avis du gestionnaire de la voirie.
4) Le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP*) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
5) **En UG_{TVB},** tout d'arrachage de haies, nécessaire à l'accès, donnera lieu à l'obligation de replanter le même linéaire sur les parcelles limitrophes.

ARTICLE UG 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

1) **Principe général** : Toute eau usée reçoit un traitement adapté avant de pouvoir être rejetée dans un réseau public ou dans le milieu naturel.
2) Dans les **secteurs d'assainissement non collectif**, les communes veilleront à ce que soient réalisés les contrôles de conformité des installations, notamment à travers un SPANC* (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Elles favoriseront les solutions d'assainissement économes en espace. Les dispositifs non collectifs doivent être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public. Ils y seront raccordés à compter de la mise en place de ce dernier.
3) Avec un **réseau collectif d'assainissement** de caractéristiques appropriées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
4) **Eaux résiduaires des activités** : Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention de rejet avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

5) **Pour tous les projets situés dans une commune concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) :** le règlement du PPRi s'applique.

6) **Pour les communes non concernées par un plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi), les règles suivantes s'appliquent :**

a) Tout projet de nouvelle construction, y compris les extensions et les annexes dès 20m², doit présenter la surface imperméabilisée* totale. Il sera analysé les besoins de stockage et ses modalités de gestion, à partir des normes du tableau « Tableau de gestion à la parcelle des eaux pluviales » mis au lexique du Règlement.
Le débit de fuite* autorisé du SAGE* est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).

b) L'objectif visé est l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (eaux de toiture et de ruissellement sur sol imperméabilisé). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain des dispositifs de rétention doivent être mis en place. Cette rétention à la parcelle peut être sous forme de noue, de citerne, de mare notamment.

c) Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (de type fossé pluvial). Le trop-plein* doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales.

d) La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

e) Les eaux pluviales provenant des extensions ou annexes de moins de 20 m² devront se raccorder au réseau existant de la parcelle. Les aménagements réalisées sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau public. Toutefois, un traitement alternatif est recommandé tel que l'infiltration ou la récupération.

Distribution électrique, téléphonique et numérique

7) **Lorsque le réseau est enterré, les branchements privés en souterrain sont obligatoires.**
8) Les coffrets doivent être intégrés dans la construction ou la clôture.

PARTIE III : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

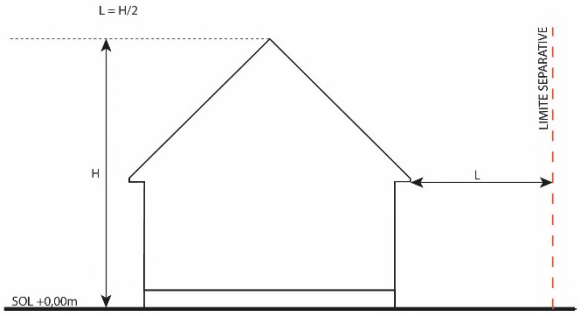
ARTICLE UG 5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1) Lorsque les parcelles sont dans un périmètre d'OAP*, les reculs indiqués sur le schéma doivent s'appliquer.
2) A défaut de précision dans l'OAP*, et hors OAP*, les **implantations peuvent être imposées, conformément à l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme :**
   - soit à l'alignement* de la voie;
   - soit avec un recul d'au moins 1 mètre de cet alignement*,
3) Toutefois, l'autorité compétente en matière d'urbanisme se réserve le droit d'imposer, parmi ces deux possibilités, l'implantation la mieux adaptée à l'insertion et à la qualité urbaines.
4) Les extensions* pourront s'implanter dans le prolongement du bâti existant s'il a un recul inférieur à celui défini au point 2) du présent article.

ARTICLE UG 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives* et aux éléments naturels

1) Toutes les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives*.
2) En cas de marge d'isolement*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche des limites séparatives* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment (H/2 ≤ L), sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres. La hauteur totale du projet est comptée à partir du terrain naturel*.

Schéma non opposable.



3) Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport au haut de la berge.

ARTICLE UG 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle

1) Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
2) Cette distance sera au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UG 8 : Hauteur des constructions

1) La construction devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
2) La hauteur maximale des bâtiments principaux est comptée à partir du terrain naturel* et est fixée à 20 mètres au faitage et 16 mètres à l'acrotère, hors lieux de culte.
3) Une extension aura la hauteur maximale de la construction existante.

ARTICLE UG 9 : Densité* et emprise au sol*

1) Les opérations d'aménagements d'ensemble devront respecter l'ensemble des règles fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation **(OAP*).**
2) L'emprise au sol maximale sera de 70% de l'unité foncière.

ARTICLE UG 10 : Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Principe général :

1) Les constructions repérées au plan de zonage (plan B) comme bâti patrimonial à préserver feront l'objet de règles spécifiques suivant leur typologie et détaillées à l'article 2 du Titre II du Règlement.
2) Le permis de construire peut être refusé ou accordé avec des 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.
3) Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Pour cela, sont interdits :

4) l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…),
5) l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
6) les bâtiments annexes* sommaires, tels qu'abris et appentis, réalisés avec des moyens de fortune.

Les constructions repérées au plan de zonage (plan B) comme bâti patrimonial à préserver feront l'objet de règles spécifiques suivant leur typologie et détaillées au à l'article 2 du Titre II du Règlement.

Pour tout bâtiment:

7) L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.
8) Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.
9) Les nouvelles constructions pourront utiliser tous les matériaux contemporains ou innovants apportant les meilleures performances énergétiques.

10) Volumétrie :
    - Les constructions nouvelles, les aménagements ainsi que les extensions* doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

11) Traitement des façades :
    - Les constructions doivent présenter un traitement homogène de toutes les façades ;
    - Les extensions* peuvent faire un rappel des matériaux et ou décliner une palette autour des couleurs existantes.

12) Toitures :
    a) Pour les nouvelles constructions :
    - Les toitures peuvent être à deux pentes, monopentes ou en toitures plates.
    - **Les toitures plates de plus de 20m² prévoiront une végétalisation.**
    - Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.
    - L'emploi de matériaux d'aspect brillant ou vernissé est interdit.
    - L'emploi de matériaux de type tôle ondulée est autorisé à la condition de ne pas se voir du domaine public ou d'être dissimulé par un mur d'acrotère.

b) Pour les extensions :

- Les toits des extensions* devront se situer dans le prolongement de la toiture existante.
- Les toits des extensions* et des annexes* pourront avoir une pente inférieure à celle du bâtiment existant. Leur hauteur se situera à plus ou moins 50 centimètres de l'égout de toit de la construction principale.

Autres éléments :

13) Citernes :

- Les citernes d'eaux pluviales, de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masquées par un écran végétal composé exclusivement des essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

14) Energies renouvelables et autres dispositifs:

- Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment), seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
- Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionnés de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE UG 11 : Clôtures

1) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours.
2) Sont interdits, pour les clôtures pleines, l'emploi de plaques béton (sauf mur bahut), les parpaings à nu, les briques creuses.
3) Le faitage des clôtures végétales doit être parallèle au terrain naturel*, sans présenter de décrochements.

Clôture sur rue et dans la marge de recul* :

4) Elles peuvent être édifiées à l'alignement de la voie, à la condition de ne pas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours et de permettre, en dehors de contraintes techniques justifiées, le maintien du talus, du fossé et de la haie existants. Un recul pourra être imposé par l'autorité compétente en matière de voirie.
5) En front à rue et sur la marge de recul*, la hauteur maximale de la clôture, des pilastres et du portail sera de deux mètres.
6) La clôture peut être pleine, en totalité ou pour moitié, ou en haies vives, doublées ou non par des grilles de teinte mate et foncée, ou du grillage vert ou un autre dispositif à claire voie.
7) Les coffrets de raccordement devront être intégrés dans le bâti ou dans les clôtures.

Clôture sur limite séparative :

8) La hauteur maximale de la clôture sera de deux mètres. La clôture doit être constituée de haies vives d'essences locales, doublées ou non par un mur, une grille ou un grillage de teinte mate et foncée ou autres dispositifs à claire voie.

9) **En UGtvb**, les clôtures respecteront les règles précitées. En cas de mur bahut, celui-ci devra comporter des ouvertures pour le passage de la micro-faune.
10) **En sous-secteur UGi : Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les clôtures pleines à leurs bases sont interdites.**

Clôture sur berge :

11) Tout point d'une clôture doit s'implanter, au minimum, à 6 mètres du haut de la berge.

ARTICLE UG 12 : Stationnement des véhicules

1) Les opérations d'aménagements d'ensemble devront respecter l'ensemble des règles fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
2) Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
3) Les revêtements des aires de stationnement seront perméables à 50% de la surface totale, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, hormis les places PMR.
4) Pour les **nouvelles constructions**, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
   - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
   - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

5) **En UG_i** : le stationnement doit être assuré en dehors des emprises de crue et des zones de ruissellement constaté, repérées aux plans C des Risques et D des servitudes.

ARTICLE UG 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

1) **Au minimum 30%** de l'unité foncière devra être consacrée à des espaces verts, plantés ou enherbés.
2) Les talus, haies, et fossés existants sur les limites parcellaires et repérées aux documents graphiques, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
3) En cas d'impossibilité de maintien, les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
4) Les plantations de haies seront constituées d'essences locales citées sur la liste de l'annexe 1, définie par le Parc Naturel Régional.
5) Les noues ou fossés à ciel ouvert créés seront plantés de vivaces herbacées, de manière à réduire l'entretien de ces aménagements.
6) En cas d'opération d'aménagement, les espaces de stationnement recevront un traitement paysager. Ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour **4** places de stationnement.

7) **En UG** $_{TVB}$: les haies et mares repérées aux documents graphiques devront être réalisées ou maintenues. Les haies seront d'une largeur minimale de deux mètres sur le linéaire de plantations.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone AUa

INDICATIONS NON OPPOSABLES

La zone urbaine AUa correspond à un ***secteur à urbaniser*** *présents dans les communes urbaines ou rurales.*
Ce secteur peut être en extension, ou bien inséré dans les tissus urbains de centres-villes ou de centres-bourgs.

Il lui est attribué une vocation prioritaire pour des ***installations et des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif****. Il peut ainsi comprendre une pluralité de constructions et d'équipements notamment scolaires,* ***de formation****, médico-sociaux, sportifs,….*

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au Plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans règlementaire B, et C et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Sur les voies de Grande Circulation (RN 42, RD52 et RD901) les conclusions des études « Loi Barnier » réalisées sont intégrées dans le présent Règlement, en Annexe 5, à laquelle il convient de se reporter.

Pour toute construction ou extension, un risque d'aléa retrait gonflement argileux est possible, allant de moyen à fort. Au regard de l'imprécision de la donnée BRGM (1/50 000ème), tout pétitionnaire sera informé du risque potentiel et des études de sols pourront être à mener.

*Pour les mots ou expressions marqués d'un *, il faut se reporter impérativement au lexique du Règlement.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

PARTIE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUa 1 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

1) Toute opération d'aménagement doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation localisées si elles existent (OAP Habitat, OAP Développement économique, OAP Trame verte et bleue, OAP Cadre de Vie)*.
2) **Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs**, pour la gestion des eaux pluviales, **la gestion des milieux naturels**, la lutte contre l'incendie, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs.
3) **Les affouillements* ou exhaussements*** hors carrières, nécessaires à la réalisation des modes d'occupation admis.

ARTICLE AUa 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

1) Les installations et constructions à destination* d'exploitations agricoles.
2) Les installations, constructions et les changements de destination* liés aux secteurs secondaire et tertiaire citées au lexique en point 5 « Destination et sous destination* » hormis les centres de congrès et d'exposition.
3) La création de nouveaux terrains de camping, caravaning ou d'accueil d'habitations légères de loisirs*.
4) Le stationnement isolé des caravanes.
5) Les dépôts des vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.

PARTIE II : EQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE AUa 3 : Accès et voiries

1) De manière générale, l'aménagement de la desserte de la zone doit être compatible avec les OAP* définies sur les terrains concernés.
2) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination*.
3) Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès et voies nouvelles (hors trottoirs) auront une largeur minimale de 4 mètres.
4) 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, après avis du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE AUa 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

1) **Principe général** : Toute eau usée reçoit un traitement adapté avant de pouvoir être rejetée dans un réseau public ou dans le milieu naturel.
2) Dans les **secteurs d'assainissement non collectif**, les communes veilleront à ce que soient réalisés les contrôles de conformité des installations, notamment à travers un SPANC* (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Les dispositifs non collectifs doivent être conçus de manière à être branchés ultérieurement, s'il y a ce projet, sur le réseau d'assainissement public. Ils y seront raccordés à compter de la mise en place de ce dernier.
3) En présence d'un **réseau collectif d'assainissement** de caractéristiques appropriées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux pluviales

4) **Pour tous les projets situés dans une commune concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) :** le règlement du PPRi s'applique.

5) **Pour les communes non concernées par un plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi), les règles suivantes s'appliquent :**

a) Tout projet de nouvelle construction, y compris les extensions et les annexes dès 20m², doit présenter la surface imperméabilisée* totale. Il sera analysé les besoins de stockage et ses modalités de gestion, à partir des normes du tableau « Tableau de gestion à la parcelle des eaux pluviales » mis au lexique du Règlement.
Le débit de fuite* autorisé du SAGE* est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).

b) L'objectif visé est l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (eaux de toiture et de ruissellement sur sol imperméabilisé). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain des dispositifs de rétention doivent être mis en place. Cette rétention à la parcelle peut être sous forme de noue, de citerne, de mare notamment.

c) Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (de type fossé pluvial). Le trop-plein* doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales.

d) La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

e) Les eaux pluviales provenant des extensions ou annexes de moins de 20 m² devront se raccorder au réseau existant de la parcelle. Les aménagements réalisées sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau public. Toutefois, un traitement alternatif est recommandé tel que l'infiltration ou la récupération.

Distribution électrique, téléphonique et numérique

6) **Lorsque le réseau est enterré, les branchements privés en souterrain sont obligatoires.**
7) Les coffrets doivent être intégrés dans la construction ou la clôture.
8) Un fourreau et des chambres techniques pour la desserte numérique seront systématiquement mis en attente pour le déploiement de la fibre optique.
9) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communication électronique à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible de la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

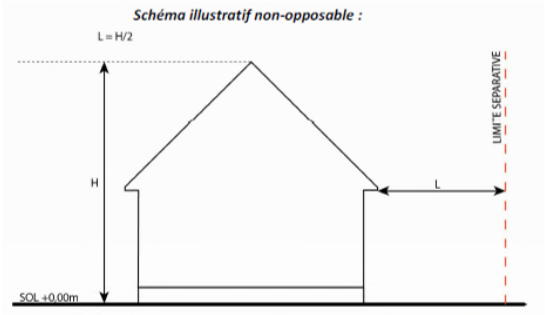
PARTIE III : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

ARTICLE AUa 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1) De manière générale, l'aménagement de la desserte de la zone doit être compatible avec les OAP* et les objectifs poursuivis, notamment le fait d'optimiser les apports solaires grâce à l'orientation des bâtiments par rapport aux voies et accès.
2) A défaut de précision sur l'OAP*, les **implantations des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être imposées, conformément à l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme :**
   a) soit à l'alignement* de la voie,
   b) soit avec un recul de 1 mètre ou plus par rapport à l'alignement* de la voie.
3) Toutefois l'autorité compétente en matière d'urbanisme se réserve le droit d'imposer, parmi ces deux possibilités, l'implantation la mieux adaptée à l'insertion et à la qualité urbaines.
4) Dans le cas des lotissements, les prescriptions du présent article s'appliquent lot par lot.

ARTICLE AUa 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives* et aux éléments naturels

1) De manière générale, l'aménagement de la desserte de la zone doit être compatible avec les OAP et les objectifs poursuivis, notamment le fait d'optimiser les apports solaires grâce à l'orientation des bâtiments par rapport aux voies et accès.
2) Toutes les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives*.
3) En cas de marge d'isolement*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche des limites séparatives* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment (H/2 ≤ L), sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres. La hauteur totale du projet est comptée à partir du terrain naturel*.
4) Dans le cas des lotissements, les prescriptions du présent article s'appliquent lot par lot.



5) Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport au haut de la berge.

ARTICLE AUa 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle

1) Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
2) Cette distance sera au minimum de 3 mètres.

ARTICLE AUa 8 : Hauteur des constructions

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP*) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

1) La construction devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
2) La hauteur des bâtiments devra respecter les maximums suivants :
   - 15 mètres au faitage, en cas de toit à pente ;
   - 12 mètres à l'acrotère, en cas de toit plat (moins de 2% de pente).

ARTICLE AUa 9 : Densité* et Emprise au sol*

1) Les autorisations d'urbanisme se seront sous forme d'opérations d'aménagements d'ensemble et devront respecter l'ensemble des règles fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP*).

2) L'emprise au sol maximale sera de 70% de l'unité foncière.

ARTICLE AUa 10 : Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Principe général :

1) Le permis de construire peut être refusé ou accordé avec des 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.
2) Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

3) **Pour cela, sont interdits :**
   - L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…),
   - L'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
   - Les bâtiments annexes* sommaires, tels qu'abris, stockages, réalisés avec des moyens de fortune.

Pour tout bâtiment:

4) L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.
5) Les nouvelles constructions pourront utiliser tous les matériaux contemporains ou innovants apportant les meilleures performances énergétiques.

6) <u>Volumétrie</u>
   - Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions* doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

7) Traitement des façades
   - Les constructions doivent présenter un traitement homogène de toutes les façades.
   - Les constructions présenteront un aspect de brique, de bois ou d'enduit.
   - Les couleurs vives sont interdites.

8) Toitures
   - Les toitures admises pour les volumes principaux sont u moins à deux pans avec une pente comprise entre 30° et 50°et/ou la toiture plate.
   - **Les toitures plates de plus de 20m² doivent être végétalisées.**
   - L'emploi de matériaux d'aspect brillant ou vernissé est interdit.

9) Citernes, dépôts, aires de stockage :
   - Les citernes d'eaux pluviales, de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masquées par un écran végétal composé exclusivement des essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

10) Energies renouvelables et autres dispositifs :
   - Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment), seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
   - Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être positionnés de manière non visible de l'espace public, sauf impossibilité technique.

ARTICLE AUa 11 : Clôtures

1) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours.
2) Sont interdits, pour les clôtures pleines, l'emploi de plaques béton (sauf mur bahut), les parpaings à nu, les briques creuses.
3) Le faitage des clôtures végétales doit être parallèle au terrain naturel*, sans présenter de décrochements.

Clôture sur rue et dans la marge de recul* :

4) Elles peuvent être édifiées à l'alignement de la voie, à la condition de ne pas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours et de permettre, en dehors de contraintes techniques justifiées, le maintien du talus, du fossé et de la haie existants. Un recul pourra être imposé par l'autorité compétente en matière de voirie.
5) En front à rue et sur la marge de recul*, la hauteur maximale de la clôture, des pilastres et du portail sera de deux mètres.
6) La clôture doit être constituée par des haies vives, doublées ou non par des grilles de teinte mate et foncée, ou du grillage vert ou un autre dispositif à claire voie.
7) A défaut d'une haie vive, la clôture peut être pleine, en totalité ou constitué d'un mur bahut de 1 mètre de haut maximum surmonté de grille ou grillage de teinte mate et foncée ou d'un autre dispositif à claire voie.
8) Les coffrets de raccordement devront être intégrés dans le bâti ou dans les clôtures.

Clôture sur cours et jardins :

9) La hauteur maximale de la clôture sera de deux mètres. La clôture doit être constituée de haies vives d'essences locales, doublées ou non par un mur, une grille ou un grillage de teinte mate et foncée ou autres dispositifs à claire voie.

Clôture par rapport à une berge :

10) Tout point d'une clôture doit s'implanter, au minimum, à 6 mètres du haut de la berge.

ARTICLE AUa 12 : Stationnement des véhicules

1) Les opérations d'aménagements d'ensemble devront respecter l'ensemble des règles fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
2) Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies ouvertes à la circulation générale, en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
3) Les revêtements des aires de stationnement seront perméables à 50% de la surface totale, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, hormis places PMR.

4) Pour les **nouvelles constructions**, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
   - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
   - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE AUa 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

1) **Au minimum 30%** de l'unité foncière devra être consacrée à des espaces verts, plantés ou enherbés.
2) Les talus, haies, arbres et fossés existants sur les limites parcellaires et repérées aux documents graphiques ou à l'OAP*, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
3) En cas d'impossibilité de maintien de ces éléments, ils seront remplacés « un pour un » dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
4) Les plantations de haies seront constituées d'essences locales citées sur la liste de l'annexe 1, définie par le Parc Naturel Régional.
5) Les noues ou fossés à ciel ouvert créés seront plantés de vivaces herbacées, de manière à réduire l'entretien de ces aménagements.
6) Les espaces de stationnement recevront un traitement paysager. Ces espaces seront plantés d'un arbre ou d'un arbuste par **quatre** places.

Zone AUe

INDICATIONS NON OPPOSABLES

Les zones urbaines AUe correspondent à des ***secteurs à urbaniser*** *présents dans les communes urbaines ou rurales.*
Ces secteurs peuvent être en extension, ou bien insérés dans les tissus urbains des centres-villes ou des centres-bourgs.

Il leur est attribué une vocation prioritaire de création, d'extension de zones d'activités économiques ou de requalification de friches.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au Plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans règlementaires B, et C et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Sur les voies de Grande Circulation (RN 42, RD52 et RD901) les conclusions des études « Loi Barnier » réalisées sont intégrées dans le présent Règlement, en Annexe 5, à laquelle il convient de se reporter.

Pour toute construction ou extension, un risque d'aléa retrait gonflement argileux est possible, allant de moyen à fort. Au regard de l'imprécision de la donnée BRGM (1/50 000ème), tout pétitionnaire sera informé du risque potentiel et des études de sols pourront être à mener.

*Pour les mots ou expressions marqués d'un *, il faut se reporter impérativement au lexique du Règlement.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et réglementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

PARTIE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUe 1 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

1) Toute opération d'aménagement doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation localisées si elles existent (OAP Habitat, OAP Développement économique, OAP Trame verte et bleue, OAP Cadre de Vie)*.
2) Les constructions à usage industriel*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les activités antérieurement installées à proximité.
3) Les établissements classés sont autorisés sous réserve des règlementations concernant des ICPE*.
4) Toute construction de **commerces, d'activités artisanales et de service*, d'activités hôteliers ou tertiaires,** sous réserve qu'elle ne constitue pas une source de nuisances significatives pour les habitations existantes.
5) L'aménagement de locaux destiné à l'usage d'habitation à la condition d'être non permanent, strictement nécessaire au logement du personnel de surveillance des installations autorisées, intégré dans l'enveloppe du bâti et dans la limite de 50 m² de surface de plancher.
6) **Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs**, pour la gestion des eaux pluviales, **la gestion des milieux naturels**, la lutte contre l'incendie, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs.
7) **Les affouillements* ou exhaussements*** hors carrières, nécessaires à la réalisation des modes d'occupation admis.
8) **Les dépôts et installations de stockage,** à la condition d'être non visible depuis l'espace public.
9) **Le changement de destination* est autorisé.** Pour ce bâti patrimonial repéré au plan C, ce changement de destination doit en conserver le caractère patrimonial par le respect des dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.

ARTICLE AUe 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

1) Les installations et constructions à destination* d'exploitations agricoles ou forestières.
2) La création de logements ou d'hébergements, ou les changements de destination* vers l'habitat en dehors de ceux repris à l'article 1.
3) La création de nouveaux terrains de camping, caravaning ou d'accueil d'habitations légères de loisirs*.
4) Le stationnement isolé des caravanes.
5) Les dépôts des vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.

PARTIE II : EQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE AUe 3 : Accès et voiries

1) De manière générale, l'aménagement de la desserte de la zone doit être compatible avec les OAP* définies sur les terrains concernés.
2) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination*.
3) Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voiries auront une largeur de 6 mètres minimum (hors stationnement), et les accès auront une largeur de 7 mètres minimum.
4) L'opération doit prévoir le demi-tour des véhicules de collecte pour les voies en impasse.
5) 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, après avis du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE AUe 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

1) **Principe général** : Toute eau usée reçoit un traitement adapté avant de pouvoir être rejetée dans un réseau public ou dans le milieu naturel.
2) Dans les **secteurs d'assainissement non collectif**, les communes veilleront à ce que soient réalisés les contrôles de conformité des installations, notamment à travers un SPANC* (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Les dispositifs non collectifs doivent être conçus de manière à être branchés ultérieurement, s'il y a ce projet, sur le réseau d'assainissement public. Ils y seront raccordés à compter de la mise en place de ce dernier.
3) En présence d'un **réseau collectif d'assainissement** de caractéristiques appropriées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
4) **Eaux résiduaires des activités** : Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention de rejet avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.
   L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

5) **Pour tous les projets situés dans une commune concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) :** le règlement du PPRi s'applique.

6) **Pour les communes non concernées par un plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi), les règles suivantes s'appliquent :**

a) Tout projet de nouvelle construction, y compris les extensions et les annexes dès 20m², doit présenter la surface imperméabilisée* totale. Il sera analysé les besoins de stockage et ses modalités de gestion, à partir des normes du tableau « Tableau de gestion à la parcelle des eaux pluviales » mis au lexique du Règlement.
Le débit de fuite* autorisé du SAGE* est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).

b) L'objectif visé est l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (eaux de toiture et de ruissellement sur sol imperméabilisé). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain des dispositifs de rétention doivent être mis en place. Cette rétention à la parcelle peut être sous forme de noue, de citerne, de mare notamment.

c) Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (de type fossé pluvial). Le trop-plein* doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales.

d) La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

e) Les eaux pluviales provenant des extensions ou annexes de moins de 20 m² devront se raccorder au réseau existant de la parcelle. Les aménagements réalisées sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau public. Toutefois, un traitement alternatif est recommandé tel que l'infiltration ou la récupération.

Distribution électrique, téléphonique et numérique

7) **Lorsque le réseau est enterré, les branchements privés en souterrain sont obligatoires.**
8) Les coffrets doivent être intégrés dans la construction ou la clôture.
9) Un fourreau et des chambres techniques pour la desserte numérique seront systématiquement mis en attente pour le déploiement de la fibre optique.
10) Les bâtiments neufs à usage principal d'activités secondaires ou tertiaires seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

PARTIE III : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

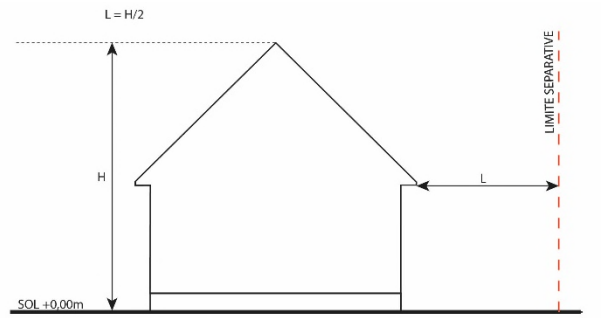
ARTICLE AUe 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1) De manière générale, l'aménagement de la desserte de la zone doit être compatible avec les OAP* et les objectifs poursuivis, notamment le fait d'optimiser les apports solaires grâce à l'orientation des bâtiments par rapport aux voies et accès.
2) A défaut de précision sur l'OAP*, les **implantations peuvent être imposées** en totalité ou en partie**, conformément à l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme :**
   - soit à l'alignement* du domaine public;
   - soit avec un recul d'au moins 5 mètres de cet alignement* ;
3) L'autorité compétente en matière d'urbanisme se réserve le droit d'imposer parmi ces deux possibilités l'implantation la mieux adaptée à l'insertion, et à la qualité urbaines.
4) Lorsqu'un terrain est bordé de deux voies avec talus, l'autorité compétente en matière de voirie se réserve le droit d'imposer l'implantation assurant la meilleure sécurité de l'accès.
5) Les extensions* pourront s'implanter dans le prolongement du bâti existant s'il a un recul inférieur à celui défini au point 4 du présent article.
6) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter, soit à l'alignement* de la voie, soit avec un recul de 1 mètre ou plus par rapport à l'alignement* de la voie.
7) Dans le cas des lotissements, les prescriptions du présent article s'appliquent lot par lot.

ARTICLE AUe 6 Implantations par rapport aux limites séparatives* et aux éléments naturels

1) De manière générale, l'aménagement de la desserte de la zone doit être compatible avec les OAP* et les objectifs poursuivis, notamment le fait d'optimiser les apports solaires grâce à l'orientation des bâtiments par rapport aux voies et accès.
2) Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives* sauf en cas d'implantation en limite avec une zone urbaine ou d'urbanisation future à vocation d'habitat, où un recul de 4 mètres s'imposera.
3) En cas de marge d'isolement*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche des limites séparatives* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment (H/2 ≤ L), sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Schéma illustratif, non opposable.



4) Dans le cas des lotissements, les prescriptions du présent article s'appliquent lot par lot.
5) Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport au haut de la berge.

ARTICLE AUe 7 Implantation des constructions sur une même parcelle

1) Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
2) Cette distance sera au minimum de 4 mètres.

ARTICLE AUe 8 Hauteur des constructions

1) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP*) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.
2) La construction devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
3) La hauteur des bâtiments devra respecter les maximums suivants :

Prescription	Type	Création	Extension*
Hauteur comptée à partir du terrain naturel*	Bâtiment de commerces ou d'activité de service	Maximum 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faitage	Maximum de la hauteur existante
	Bâtiment avec mixité de fonction		
	Equipements d'intérêt collectif et de service public	Pas de hauteur spécifiée.	

4) Adaptations:

La hauteur absolue de 15 mètres au faitage ou 12 mètres à l'égout du toit peut être dépassée à la seule condition de présenter un caractère exceptionnel justifié par des contraintes techniques ou économiques.

ARTICLE AUe 9 Densité* et Emprise au sol*

1) Les autorisations d'urbanisme se seront sous forme d'opérations d'aménagements d'ensemble et devront respecter l'ensemble des règles fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP*).
2) L'emprise au sol est de 70% de l'unité foncière.

ARTICLE AUe 10 Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Principe général :

1) Le permis de construire peut être refusé ou accordé avec des 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.
2) Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Sont interdits :

3) L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…),
4) L'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
5) Les bâtiments annexes* sommaires, et abris réalisés avec des moyens de fortune.

Pour tout bâtiment:

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.

6) Volumétrie :
   - Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions* doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

7) Traitement des façades
   - Les constructions présenteront un traitement homogène de toutes les façades.
   - Les enduits autorisés sont blancs cassé ou de couleur claire.
   - Un soubassement d'aspect béton plus foncé est autorisé.
   - Pour les façades, y compris les portes carrossables, les couleurs de blanc, de noir ou assimilé, ou les couleurs fluo sont interdites.

8) Toitures
   a) Principes généraux
   - Les toitures peuvent être à deux pentes, monopentes ou en toitures plates végétalisées à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
   - L'emploi de matériaux mats et non réfléchissants est obligatoire.

   b) Bâtiments à usage de bureaux, de commerces, d'activités artisanales ou liés à la fonction d'entrepôts
   - Les toitures auront une pente supérieure à 10° par rapport à l'horizontale. Toutefois, une inclinaison inférieure peut être autorisée pour les éléments de toiture architecturaux, pour toutes les extensions et annexes et en cas de recours aux toitures plates végétalisées.
   - Les toitures des bâtiments feront l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes, afin de favoriser leur intégration visuelle.
   - Les familles de teintes autorisées sont les gris (exemples : type RAL 5008, 7012, 7015, 7024), les bruns (exemples : type RAL 8014, 8016, 8019, 8028), les verts foncés (exemples : RAL 6005, 6007, 6009, 6012) et les rouges foncés (exemples : type RAL 3004, 3005, 3007, 3011, 8004,)
   - L'emploi de matériaux de type tôle ondulée est autorisé à la condition de ne pas être visible du domaine public ou d'être dissimulé par un mur acrotère.
   - Les toitures des **extensions* et des annexes* accolées** devront se situer dans le prolongement de la toiture existante, avoir une pente égale ou inférieure à celle du bâtiment existant et présenter les mêmes teintes.

9) Citernes, dépôts, aires de stockage :
   - Les citernes d'eaux pluviales, de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masquées par un écran végétal.
   - Il en va de même pour les dépôts, les bennes à déchets.

10) Energies renouvelables
   - Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment), seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
   - Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être positionnés de manière non visible de l'espace public, sauf impossibilité technique.

ARTICLE AUe 11 : Clôtures

1) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours
2) Sont interdits, pour les clôtures pleines, l'emploi de plaques béton (sauf mur bahut), les parpaings à nu, les briques creuses.
3) L'arase des clôtures végétales doit être parallèle au terrain naturel, sans présenter de décrochements.

Clôture sur rue et dans la marge de recul* :

4) Elle peut être édifiée à l'alignement de la voie, à la condition de ne pas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours et de permettre, en dehors de contraintes techniques justifiées, le maintien du talus, du fossé et de la haie existants. Un recul pourra être imposé par l'autorité compétente en matière de voirie.
5) En front à rue et sur la marge de recul*, la hauteur maximale de la clôture, des pilastres et du portail sera de 2 mètres.
6) La clôture doit être constituée par des haies vives, doublées ou non par des grilles de teinte mate et foncée, ou du grillage vert ou un autre dispositif à claire voie.
7) A défaut d'une haie vive, la clôture peut être pleine, en totalité ou constitué d'un mur bahut de 1 mètre de haut maximum surmonté de grille ou grillage de teinte mate et foncée ou d'un autre dispositif à claire voie.
8) Les coffrets de raccordement devront être intégrés dans le bâti ou dans les clôtures.

Clôture sur limite séparative après la marge de recul et sur l'arrière :

9) La hauteur maximale de la clôture sera de deux mètres. La clôture doit être constituée de haies vives d'essences locales*, doublées ou non par une grille ou un grillage de teinte mate et foncée ou autres dispositifs à claire voie.

Clôture par rapport à une berge :

10) Tout point d'une clôture doit s'implanter, au minimum, à 6 mètres du haut de la berge.

ARTICLE AUe 12 : Stationnement des véhicules

1) Les opérations d'aménagements d'ensemble devront respecter l'ensemble des règles fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP*).
2) Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées et du personnel.
3) Les revêtements des aires de stationnement seront partiellement perméables, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, hormis places PMR.

4) **Pour les nouveaux commerces***, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
5) **Pour les nouvelles activités artisanales et assimilées,** il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 40% de la surface de plancher*.
6) **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 10% de la surface de plancher*.

7) **Pour les activités d'hébergement hôtelier***, il est exigé une place de stationnement automobile au minimum par chambre ou hébergement ; ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 50m² de surface de plancher.
8) Pour toute construction recevant du public, un stationnement « deux roues » doit aussi être aménagé.

ARTICLE UE 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

1) Au minimum, l'emprise au sol en espaces verts, plantées ou enherbées représentera 20% de l'unité foncière.
2) Les talus, haies, et fossés existants sur les limites parcellaires et repérées aux documents graphiques, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
3) En cas d'impossibilité de maintien, les éléments supprimés seront remplacés dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
4) Les plantations de haies seront constituées d'essences locales* à prendre dans la liste du Parc Naturel Régional mise en annexe 1.
5) Les noues ou fossés à ciel ouvert créés seront plantés de vivaces herbacées, de manière à réduire l'entretien de ces aménagements.
6) En cas d'opération d'aménagement, les espaces de stationnement recevront un traitement paysager. Ces espaces seront plantés à raison d'un arbre ou d'un arbuste **pour 4 places** de stationnement.

Zone AUh

INDICATIONS NON OPPOSABLES

Les zones urbaines AUh correspondent aux ***secteurs à urbaniser*** *présents dans les communes urbaines ou rurales.*
Ces secteurs peuvent être en extension, ou bien insérés dans les tissus urbains des centres-villes ou des centres-bourgs.

Il leur est attribué une vocation prioritaire d'habitat.

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au Plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans règlementaire B, et C et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Sur les voies de Grande Circulation (RN 42, RD52 et RD901) les conclusions des études « Loi Barnier » réalisées sont intégrées dans le présent Règlement, en Annexe 5, à laquelle il convient de se reporter.

Pour toute construction ou extension, un risque d'aléa retrait gonflement argileux est possible, allant de moyen à fort. Au regard de l'imprécision de la donnée BRGM (1/50 000ème), tout pétitionnaire sera informé du risque potentiel et des études de sols pourront être à mener.

*Pour les mots ou expressions marqués d'un *, il faut se reporter impérativement au lexique du Règlement.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et réglementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

PARTIE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUh 1 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

1) La création et l'extension d'habitations et d'hébergements **; avec un pourcentage de 20% de logements conventionnés ou en accession sociale dès 5 logements.**
2) La création et l'extension de **commerces de détail et/ou de proximité* sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 150 m² de surface de vente.**
3) Les constructions et changement d'usage artisanal, sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.
4) Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
5) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport d'électricité.
6) **Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs**, pour la gestion des eaux pluviales, **la gestion des milieux naturels**, la lutte contre l'incendie, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs.
7) **Les affouillements* ou exhaussements*** hors carrières, nécessaires à la réalisation des modes d'occupation admis.
8) **Le changement de destination*** est autorisé.

ARTICLE AUh 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

1) Les installations et constructions à destination* d'exploitations agricoles.
2) Les installations, constructions et les changements de destination* vers des activités exclusivement d'entrepôt ou de bureaux, cités au lexique en point ⑤.
3) La création de nouveaux terrains de camping, caravaning ou d'accueil d'habitations légères de loisirs*.
4) Les dépôts des vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
5) Le stationnement isolé des caravanes.

PARTIE II : EQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE AUh 3 : Accès et voiries

1) De manière générale, l'aménagement de la desserte de la zone doit être compatible avec les OAP* définies sur les terrains concernés.
2) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination*.
3) Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Une largeur minimale de 3,50 mètres pour les accès est imposée. La largeur sera de 4 mètres pour les voies nouvelles, hors trottoirs.
4) L'opération doit prévoir le demi-tour des véhicules de collecte pour les voies en impasse.
5) 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, après avis du gestionnaire de la voirie.
6) Les accès particuliers pourront recevoir l'obligation d'être accolés deux par deux, après avis du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE AUh 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

1) **Principe général** : Toute eau usée reçoit un traitement adapté avant de pouvoir être rejetée dans un réseau public ou dans le milieu naturel.
2) Dans les **secteurs d'assainissement non collectif**, les communes veilleront à ce que soient réalisés les contrôles de conformité des installations, notamment à travers un SPANC* (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Les dispositifs non collectifs doivent être conçus de manière à être branchés ultérieurement, s'il y a ce projet, sur le réseau d'assainissement public. Ils y seront raccordés à compter de la mise en place de ce dernier.
3) En présence d'un **réseau collectif d'assainissement** de caractéristiques appropriées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
4) **Eaux résiduaires des activités** : Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention de rejet avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.
   L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

5) **Pour tous les projets situés dans une commune concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) :** le règlement du PPRi s'applique.

6) **Pour les communes non concernées par un plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi), les règles suivantes s'appliquent :**

   a) Tout projet de nouvelle construction, y compris les extensions et les annexes dès 20m², doit présenter la surface imperméabilisée* totale. Il sera analysé les besoins de stockage et ses modalités de gestion, à partir des normes du tableau « Tableau de gestion à la parcelle des eaux pluviales » mis au lexique du Règlement.
   Le débit de fuite* autorisé du SAGE* est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il

existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).

b) L'objectif visé est l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (eaux de toiture et de ruissellement sur sol imperméabilisé). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain des dispositifs de rétention doivent être mis en place. Cette rétention à la parcelle peut être sous forme de noue, de citerne, de mare notamment.

c) Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (de type fossé pluvial). Le trop-plein* doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales.

d) La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

e) Les eaux pluviales provenant des extensions ou annexes de moins de 20 m² devront se raccorder au réseau existant de la parcelle. Les aménagements réalisées sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau public. Toutefois, un traitement alternatif est recommandé tel que l'infiltration ou la récupération.

Distribution électrique, téléphonique et numérique

7) **Lorsque le réseau est enterré, les branchements privés en souterrain sont obligatoires.**
8) Les coffrets doivent être intégrés dans la construction ou la clôture.
9) Un fourreau et des chambres techniques pour la desserte numérique (déploiement de la fibre optique) seront systématiquement mis en attente.
10) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communication électronique à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible de la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.

PARTIE III : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

ARTICLE AUh 5 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1) De manière générale, l'aménagement de la desserte de la zone doit être compatible avec les OAP* et les objectifs poursuivis, notamment le fait d'optimiser les apports solaires grâce à l'orientation des bâtiments par rapport aux voies et accès.
2) A défaut de précision sur l'OAP*, les **implantations peuvent être imposées,** en totalité ou en partie, **conformément à l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme :**
   - soit à l'alignement* du domaine public;
   - soit avec un recul d'au moins 5 mètres de cet alignement* ;
3) L'autorité compétente en matière d'urbanisme se réserve le droit d'imposer, parmi ces deux possibilités, l'implantation la mieux adaptée à l'insertion et à la qualité urbaines.
4) Lorsqu'un terrain est bordé de deux voies avec talus, l'autorité compétente en matière de voirie se réserve le droit d'imposer l'implantation assurant la meilleure sécurité de l'accès.
5) Les extensions* pourront s'implanter dans le prolongement du bâti existant s'il a un recul inférieur à celui défini au point 4) du présent article.
6) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter, soit à l'alignement* de la voie, soit avec un recul de 1 mètre ou plus par rapport à l'alignement* de la voie.
7) Dans le cas des lotissements, les prescriptions du présent article s'appliquent lot par lot.

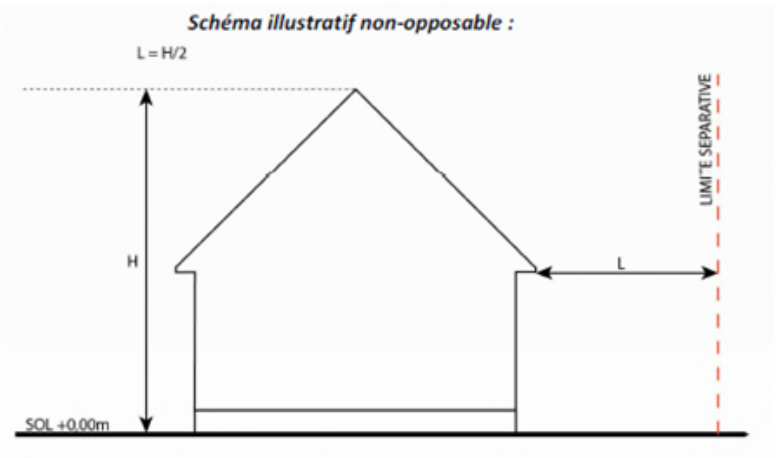
ARTICLE AUh 6 Implantations par rapport aux limites séparatives* et aux éléments naturels

1) De manière générale, l'aménagement de la desserte de la zone doit être compatible avec les OAP* et les objectifs poursuivis, notamment le fait d'optimiser les apports solaires grâce à l'orientation des bâtiments par rapport aux voies et accès.

2) Toutes les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives*.

3) En cas de marge d'isolement*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche des limites séparatives* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment (H/2 ≤ L), sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres. La hauteur totale du projet est comptée à partir du terrain naturel* ;

Schéma illustratif non-opposable :



4) Dans le cas des lotissements, les prescriptions du présent article s'appliquent lot par lot.
5) Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport au haut de la berge.

ARTICLE AUh 7 Implantation des constructions sur une même parcelle

1) Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
2) Cette distance sera au minimum de 3 mètres.

ARTICLE AUh 8 Hauteur des constructions

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP*) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

1) La construction devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
2) La hauteur des bâtiments devra respecter les maximums suivants :
   - 12 mètres au faitage, en cas de toit à pente ;
   - 9 mètres à l'acrotère, en cas de toit plat (moins de 2% de pente). La hauteur des bâtiments principaux est comptée à partir du terrain naturel*.
3) Une extension aura la hauteur maximale de la construction existante.

ARTICLE AUh 9 Densité* et Emprise au sol*

1) Les autorisations d'urbanisme se feront sous forme d'opérations d'aménagements d'ensemble et devront respecter l'ensemble des règles fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP*).
2) Pour une unité foncière de plus de 500 m², l'emprise au sol* sera au maximum de 40%.
3) Pour une unité foncière de moins de 500 m², l'emprise au sol* sera au maximum de 60%.

ARTICLE AUh 10 Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Principe général :

1) Le permis de construire peut être refusé ou accordé avec des 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.
2) Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Sont interdits :

3) L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…),
4) L'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
5) Les bâtiments annexes* sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Pour tout bâtiment :

6) L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.
7) Volumétrie :
   - Les constructions nouvelles ainsi que les extensions* doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.

8) Traitement des façades :
   - Les constructions doivent présenter un traitement homogène de toutes les façades, y compris celles des extensions*, et annexes*, reprenant les mêmes matériaux et mêmes couleurs.
   - Les constructions présenteront un aspect de brique, de bois ou d'enduit.
   - Les couleurs seront de teinte claire.
   - Un soubassement plus foncé est autorisé ainsi que pour les modénatures et l'encadrement des ouvertures. Les couleurs vives sont interdites.
   - L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas, fermées ou non.
9) Toitures :
   - Les toitures admises pour les volumes principaux sont u moins à deux pans, avec une pente comprise entre 30° et 50°. La toiture plate peut être autorisée sur une partie du projet (- de 30%), à condition qu'elle s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble. **Les toitures plates de plus de 20m² seront végétalisées.**
   - Les toitures des extensions* et des annexes* accolées devront se situer dans le prolongement de la toiture existante, avoir une pente égale ou inférieure à celle du bâtiment existant et reprendre les mêmes teintes.
   - Dans le cas de toitures plates des extensions et des annexes accolées, leur hauteur se situera à plus ou moins 0.50mètre de l'égout de toit de la construction principale.
   - Les toitures devront être réalisées dans des matériaux traditionnels de type tuile ou ayant un aspect identique, ou en ardoise naturelle.
   - Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas, fermées ou non.
   - L'emploi de matériaux d'aspect brillant ou vernissé est interdit.
   - L'emploi de matériaux de type tôle ondulée est autorisé à la condition de ne pas se voir du domaine public ou d'être dissimulé par un mur d'acrotère.

Autres éléments :

10) Citernes, dépôts, aires de stockage :
   - Les citernes d'eaux pluviales, de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masquées par un écran végétal composé exclusivement des essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional des Caps et marais d'Opale, dont la liste est annexée au présent règlement (annexe1).

11) Energies renouvelables et autres dispositifs :
- Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment), seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
- Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être positionnés de manière non visible de l'espace public, sauf impossibilité technique.

ARTICLE AUh 11 : Clôtures

1) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours
2) Sont interdits, pour les clôtures pleines, l'emploi de plaques béton, les parpaings à nu, les briques creuses.
3) Le faitage des clôtures végétales doit être parallèle au terrain naturel*, sans présenter de décrochements.

Clôture sur rue et dans la marge de recul* :

4) Elle peut être édifiée à l'alignement de la voie, à la condition de ne pas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours, et de permettre, en dehors de contraintes techniques justifiées, le maintien du talus, du fossé et de la haie existants. Un recul pourra être imposé par l'autorité compétente en matière de voirie.
5) En front à rue et sur la marge de recul*, la hauteur maximale de la clôture, des pilastres et du portail sera de 1,60 mètre.
6) La clôture doit être constituée par des haies vives, doublées ou non par des grilles de teinte mate et foncée, ou du grillage vert ou un autre dispositif à claire voie.
7) A défaut d'une haie vive, la clôture peut être pleine, en totalité ou pour moitié.
8) Les coffrets de raccordement devront être intégrés dans le bâti ou dans les clôtures.

Clôture sur cours et jardins :

9) La hauteur maximale de la clôture sera de deux mètres. La clôture doit être constituée de haies vives d'essences locales*, doublées ou non par un mur, une grille ou un grillage de teinte mate et foncée ou autres dispositifs à claire voie.

Clôture par rapport à une berge :

10) Tout point d'une clôture doit s'implanter, au minimum, à 6 mètres du haut de la berge.

ARTICLE AUh 12 : Stationnement des véhicules

1) Les opérations d'aménagements d'ensemble devront respecter l'ensemble des règles fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP*).
2) Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies ouvertes à la circulation générale, en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
3) Les revêtements des aires de stationnement seront perméables à 50% de la surface totale, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, hormis places PMR.
4) **Pour les bâtiments d'habitation collectifs**, il sera dédié un espace de stationnement pour les vélos, représentant au moins 3% de la surface de plancher de l'immeuble ; cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
5) **Pour les constructions et opérations à destination d'habitat*** : il est exigé 2 places de stationnement
6) Pour les opérations comprenant 5 logements ou plus, il est exigé en plus de la norme précédente 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements, aménagée de manière à accueillir les visiteurs.
7) Les logements conventionnés (logements locatifs financés par l'Etat) ainsi que pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ne devront aménager qu'une place par logement.
8) **Pour les constructions à destination de commerce***, au-delà de 300m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
9) **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de plancher*.
10) Pour les **bâtiments à usage autre**, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

11) Pour les constructions à destination **d'hébergement hôtelier***, il est exigé une place de stationnement automobile par chambre.

ARTICLE AUh 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

1) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP*) relative à la zone AUh définissent les conditions de réalisation (composition, épaisseur, implantation) des bandes boisées, haies et autres plantations notamment en limite parcellaire et en accompagnement des voiries à créer.
2) Au minimum **30%** de l'unité foncière sera en espaces verts, plantés ou enherbés.
3) **Sur Samer, au minimum 20% de l'unité foncière sera en espaces verts, plantés ou enherbés.**
4) Les talus, haies, arbres et fossés existants sur les limites parcellaires et repérées aux documents graphiques ou à l'OAP, seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. Sous réserves de justification, des exceptions seront admises en cas de contraintes techniques notamment d'accès, liés à la configuration du terrain ou encore pour des raisons de sécurité.
5) En cas d'impossibilité de maintien de ces éléments, ils seront remplacés « un pour un » dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain.
6) Les noues ou fossés à ciel ouvert créés seront plantés de vivaces herbacées, de manière à réduire l'entretien de ces aménagements.
7) Les espaces de stationnement recevront un traitement paysager. Ces espaces seront plantés d'un arbre ou d'un arbuste par **quatre** places.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

INDICATIONS NON OPPOSABLES

Les zones agricoles A sont des secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Leur vocation est prioritairement orientée sur le maintien et la valorisation de ces activités. Cependant, les bâtiments et activités existantes non agricoles doivent pouvoir être étendus, de façon très limitée, ou bien être réutilisés. Les bâtiments agricoles désaffectés doivent pouvoir être réutilisés, avec d'autres destinations.

Les zones agricoles comprennent :

❑ *Un **sous-secteur Ae** permettant notamment le développement mesuré d'activités économiques, commerciales et de services, précisément repérées, sous forme de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées* (STECAL en zone agricole), et qui ne doivent pas compromettre la destination de la zone.*

❑ *Un **sous-secteur A_i** (agricoles inondables) correspondant aux périmètres de PPRN Inondation* en étude ou approuvé, et aux ZIC* connues indiquées par les élus ; ou à des périmètres rapprochés de captage.*

❑ *Un **sous-secteur A_{tvb},** correspondant aux emprises des 16 corridors biologiques* sur le territoire.*

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au Plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans règlementaires B, et C et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement, ainsi que l'annexe 2 du présent Règlement.

Sur les voies de Grande Circulation (RN 42, RD52 et RD901) les conclusions des études « Loi Barnier » réalisées sont intégrées dans le présent Règlement, en Annexe 5, à laquelle il convient de se reporter.

Pour toute construction ou extension, un risque d'aléa retrait gonflement argileux est possible, allant de moyen à fort. Au regard de l'imprécision de la donnée BRGM (1/50 000ème), tout pétitionnaire sera informé du risque potentiel et des études de sols pourront être à mener.

*Pour les mots ou expressions marqués d'un *, il faut se reporter impérativement au lexique du Règlement.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et règlementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

PARTIE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Dans le secteur A :

1) **Les installations d'énergie renouvelable** (**notamment en énergie solaire, éolienne ou par les unités de méthanisation).**
2) **La création et l'extension** des constructions et installations agricoles, ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
3) **La création d'une seule construction à usage d'habitation** indispensable au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elle soit implantée à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
4) **Les installations, aménagements et les extensions** nécessaires aux constructions et aux installations des services publics ou d'intérêt collectif (dont la Maison du Cheval Boulonnais) relevant notamment des réseaux, des énergies et de la défense incendie ou de la sécurité routière, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
5) **L'extension d'une habitation,** limitée à 20% de sa surface de plancher, ou à 30 m² de surface de plancher si cela est plus favorable, dans un plafond maximal, après extension, de 200m² de surface de plancher.
6) **Les annexes à l'habitation** et dans la limite de 20m² d'emprise au sol par annexe.
7) **Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs**, pour la gestion des eaux pluviales, **la gestion des milieux naturels**, la lutte contre l'incendie, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs.
8) **Les travaux hydrauliques** ou liés à l'assainissement d'entreprises existantes

9) **L'augmentation du nombre de logements** dans les bâtiments édifiés régulièrement est autorisée. Leur création ou leur nouvelle destination ne doivent pas entrainer de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie.
10) **Les affouillements* ou exhaussements*** hors carrières, nécessaires à la réalisation des modes d'occupation admis.
11) **La reconstruction à l'identique,** dans les 10 années qui suivent, **après sinistre** d'un bâtiment édifié régulièrement.
12) **La reconstruction après démolition volontaire** d'un bâtiment, édifié régulièrement, reprenant la même implantation et au maximum, l'emprise au sol existante avant démolition, sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.
13) **Les travaux sur les éléments de petit patrimoine identitaire repérés au plan B**. Tous les travaux qui modifient ou suppriment un élément de patrimoine sont soumis à autorisation préalable.
14) **Le changement de destination* de bâtiment est autorisé**, à la condition de ne pas créer de l'activité industrielle :
    - Sur tous les bâtiments agricoles repérés aux plans A et C, ce changement de destination pouvant faire l'objet de l'application du L 332-15 CU.
    - Sur le bâti patrimonial identifié au plan réglementaire B, à la condition de conserver le caractère patrimonial par le respect des dispositions particulières reprises au titre II du présent Règlement.

Ce changement de destination doit recevoir l'avis positif de la CDPENAF*.

Dans le sous-secteur Ae, ne sont autorisés que :

15) Les aménagements et constructions liés au tourisme notamment aux gîtes, à des terrains de camping, à un parc résidentiel de loisirs, à un village de vacances, à une maison familiale ou à des sports de pleine nature non motorisés. Toute opération d'aménagement doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation localisées si elles existent.
16) La création d'une seule construction à usage d'habitation, indispensable au fonctionnement de l'activité, à condition qu'elle soit implantée à moins de 100 mètres du bâtiment principal de cette activité.
17) La création de locaux collectifs, tels que dortoirs, cantines, solariums.
18) Les constructions et installations relatives au bon fonctionnement de ces équipements (tels que locaux techniques, blocs sanitaires, abris, vélos,….).
19) Le changement de destination des bâtiments existants, vers des activités de commerces et de services.
20) **La reconstruction après démolition volontaire** d'un bâtiment édifié régulièrement dans la limite de la même surface d'emprise au sol maximale.
21) Les travaux sur les éléments de patrimoine identitaire, repérés au plan B, feront l'objet d'un traitement particulier et devront respecter les dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.
22) Les aires d'accueil et de passage des gens du voyage.

Dans le sous-secteur A_i

Dans les terrains soumis à risque d'inondation et repérés au plan des zonages des PPRI approuvés, seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols mentionnées dans les dispositions règlementaires du PPRI et du présent règlement.

23) Pour les terrains soumis au risque d'inondation et repérés au plan de zonage des PPRi en cours d'études, il est obligatoire de respecter les dispositions des zones d'aléas représentées sur le plan règlementaire C et repris dans le porté à connaissance.
24) Pour les terrains inconstructibles et revêtus d'une trame non aedificandi aux plans A et C, seuls sont autorisés :
    - les travaux sur bâtiments existants consistant en la mise en accessibilité et aux normes, sans extension ;
    - les réparations et reconstructions après sinistre sauf si celui-ci est dû à la survenue d'un risque naturel repéré.
26) **Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les clôtures pleines à leurs bases sont interdites.**

Dans le sous-secteur A_{TVB} :

27) Sont autorisées les constructions admises en A qui doivent faire de plus l'objet d'une intégration des données définies au plan réglementaire B.

ARTICLE A 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A1 est interdit.
En particulier :

1) Les changements de destination vers des activités industrielles.
2) Le stationnement isolé des caravanes.
3) Les dépôts des vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
4) Les remblais dans le lit majeur des cours d'eau

Dans le sous-secteur A_i :

5) Aucune nouvelle construction n'est autorisée. Il en va de même des extensions**, hormis pour celles des installations, des aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

PARTIE II : EQUIPEMENTS DES ZONES

ARTICLE A 3 : Accès et voiries

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile ou voies aménagées sur fond voisin, dont les caractéristiques correspondent à leur destination*.
2) Les caractéristiques des voies et des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3) Toute voie ou accès doit présenter une largeur comprise entre 4 et 6 mètres.
4) 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, après avis du gestionnaire de la voirie.
5) L'opération doit prévoir le demi-tour des véhicules de collecte pour les voies en impasse.

6) En **A_{TVB}**, en cas d'arrachage de haies, nécessaire à l'accès ou à l'exploitation agricole, le même linéaire devra être replanté en **A_{TVB}**.

ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes ou un forage privé autorisé par la règlementation en vigueur (puits).

Assainissement des eaux usées

1) **Principe général** : Toute eau usée reçoit un traitement adapté avant de pouvoir être rejetée dans un réseau public ou dans le milieu naturel.
2) Dans les **secteurs d'assainissement non collectif**, les communes veilleront à ce que soient réalisés les contrôles de conformité des installations, notamment à travers un SPANC* (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Elles favoriseront les solutions d'assainissement économes en espace. Les dispositifs non collectifs doivent être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public. Ils y seront raccordés à compter de la mise en place de ce dernier.

Eaux résiduaires des activités, et effluents agricoles:

3) Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention de rejet avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

4) **Pour tous les projets situés dans une commune concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) :** le règlement du PPRi s'applique.

5) **Pour les communes non concernées par un plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi), les règles suivantes s'appliquent :**

   a) Tout projet de nouvelle construction, y compris les extensions et les annexes dès 20m², doit présenter la surface imperméabilisée* totale. Il sera analysé les besoins de stockage et ses modalités de gestion, à partir des normes du tableau « Tableau de gestion à la parcelle des eaux pluviales » mis au lexique du Règlement.
   Le débit de fuite* autorisé du SAGE* est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).

   b) L'objectif visé est l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (eaux de toiture et de ruissellement sur sol imperméabilisé). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain des dispositifs de rétention doivent être mis en place. Cette rétention à la parcelle peut être sous forme de noue, de citerne, de mare notamment.

   c) Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (de type fossé pluvial). Le trop-plein* doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales.

   d) La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

   e) Les eaux pluviales provenant des extensions ou annexes de moins de 20 m² devront se raccorder au réseau existant de la parcelle. Les aménagements réalisées sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau public. Toutefois, un traitement alternatif est recommandé tel que l'infiltration ou la récupération.

Distribution électrique, téléphonique et numérique

6) **Lorsque le réseau est enterré, les branchements privés en souterrain sont obligatoires.**
7) Les coffrets doivent être intégrés dans la construction ou la clôture.

PARTIE III - CARACTERISTIQUE ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

ARTICLE A 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1) Les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement* de la voie.
2) L'ensemble des constructions d'habitation devront s'implanter à l'alignement des constructions les plus proches ou avec un recul de 5 mètres minimum et de 50 mètres maximum.
3) Les extensions devront s'implanter dans le prolongement du bâti existant.
4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter
   a) soit à l'alignement* de la voie,
   b) soit avec un recul de 1 mètre ou plus par rapport à l'alignement* de la voie.

5) **En Ae,** les constructions doivent s'implanter
   a) soit à l'alignement* de la voie,
   b) soit avec un recul de 1 mètre ou plus par rapport à l'alignement* de la voie.

ARTICLE A 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives* et aux éléments naturels

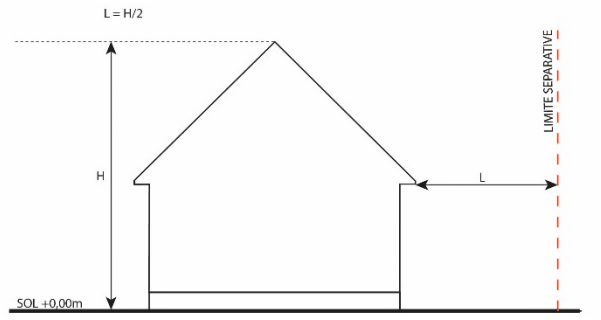
1) **Les bâtiments agricoles** ne peuvent pas s'implanter en limite de propriété.

La marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la hauteur totale de ce bâtiment (H ≤ L) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres. La hauteur totale du projet est comptée à partir du terrain naturel*.

En dehors des limites avec les zones urbaines et à urbaniser, les extensions de bâtiments agricoles pourront se faire en limite de propriété dans la continuité du bâtiment existant.

2) **Les constructions à usage d'habitation** pourront être édifiées le long des limites séparatives. En cas de marge d'isolement, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment (H/2 ≤ L), sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres. La hauteur totale du projet est comptée à partir du terrain naturel*.

Schéma illustratif, non opposable.



3) **Pour les annexes** d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

4) **En Ae,** les constructions doivent s'implanter,
   - soit sur les limites séparatives
   - soit avec un recul de 1 mètre ou plus par rapport sur les limites séparatives.

5) Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport au haut de la berge.

ARTICLE A 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle

1) Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
2) Cette distance sera au minimum de 8 mètres.
3) Les annexes non accolées devront se situer entre 3 et 15 mètres du bâtiment principal.

ARTICLE A 8 : Hauteur des constructions

1) La construction devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
2) La hauteur maximale des bâtiments devra respecter les maximums suivants :

Prescription	Type	**Création**	**Extension**
Hauteur comptée à partir du terrain naturel*	Bâtiment agricole	Maximum 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faitage	Maximum de la hauteur existante
	Unité de méthanisation	Maximum 15 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au faitage	Sans objet
	Habitation	Maximum 7,50 mètres au point le plus haut de la toiture, hors cheminée.	Maximum de la hauteur existante
	Bâtiment autre (dont en STECAL de la **zone Ae)**	Maximum 12 mètres au faitage	Maximum de la hauteur existante
	Annexe à l'habitation	Maximum 2,80 mètres à l'égout de toit ou 3 mètres à l'acrotère	

ARTICLE A 9 : Emprise au sol et densité

L'emprise au sol sera au maximum de 50% de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation, sauf pour les exploitations agricoles.

ARTICLE A 10 : Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Principe général :

1) Le permis de construire peut être refusé ou accordé avec des 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.
2) Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.
3) Les constructions repérées au plan de zonage (plan B) comme bâti patrimonial à préserver feront l'objet de règles spécifiques suivant leur typologie et détaillées à l'article 2 du titre II du présent règlement.

Sont interdits :

4) L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…),
5) L'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
6) Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

A. <u>Pour les bâtiments agricoles et leurs extensions :</u>

7) **S'ils sont proches** des bâtiments existants traditionnels ou s'il s'agit de bâtiments agricoles traités en extension de bâtiments existants :
   - les nouveaux bâtiments agricoles devront être homogènes au niveau des couleurs et des matériaux avec les bâtiments existants.

8) **S'ils sont isolés**, les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec l'ambiance paysagère générale.
   - Les matériaux apparents en façades et couverture devront être mats et de teinte foncée.
   - Les familles de teintes autorisées sont les gris (exemples : type RAL 5008, 7012, 7015, 7024), les bruns (exemples : type RAL 8014, 8016, 8019, 8028), les verts foncés (exemples : RAL 6005, 6007, 6009, 6012) et les rouges foncés (exemples : type RAL 3004, 3005, 3007, 3011, 8004)
   - Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.
   - Les plaques translucides sont autorisées pour l'éclairage naturel en couverture.
   - Les tôles galvanisées non laquées ~~**et les bardages plastiques**~~ sont interdits.

B. Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs extensions :

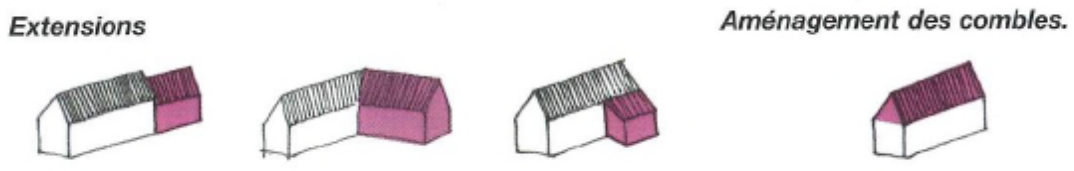
L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.
Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

9) Volumétrie :
   - Les constructions nouvelles ainsi que les extensions doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.
   - Les extensions des bâtiments devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

10) Traitement des façades :
   - Les constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, du bois ou du torchis.
   - Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur claire.
   - Un soubassement plus foncé est autorisé ainsi que pour les modénatures et l'encadrement des ouvertures. Les couleurs vives sont interdites.
   - L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas, fermées ou non.

11) Toitures des volumes principaux :
   - Les toitures admises pour les volumes principaux sont au moins à deux pans avec une pente comprise entre 30° et 50°. La toiture plate peut être autorisée sur une partie du projet (- de 30%), à condition qu'elle s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.
   - Les toitures devront être réalisées dans des matériaux traditionnels de type tuile ou ayant un aspect identique, ou en ardoise naturelle.

12) Les toitures des extensions* et des annexes* :
   - Pour les extensions et les annexes accolées, elles devront se situer dans le prolongement de la toiture existante, avoir une pente égale ou inférieure à celle du bâtiment existant et reprendre les mêmes teintes.



   - Dans le cas de toitures plates, leur hauteur se situera à plus ou moins 0.50 mètre de l'égout de toit de la construction principale.
   - Pour les annexes non accolées, les toitures monopentes sont admises.
   - L'emploi de matériaux d'aspect brillant ou vernissé est interdit.
   - Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas, fermées ou non.
   - L'emploi de matériaux de type tôle ondulée est autorisé à la condition de ne pas se voir du domaine public ou d'être dissimulé par un mur d'acrotère.

C. Pour les autres bâtiments (activités, changement de destination…), à l'exception des hébergements touristiques atypiques :

13) Les constructions doivent présenter un traitement homogène de toutes les façades et des toitures, y compris celles des extensions reprenant les mêmes matériaux et mêmes couleurs.
14) Les matériaux apparents en façades et couverture devront être mats et de teinte foncée.
15) Les familles de teintes autorisées sont les gris (exemples : type RAL 5008, 7012, 7015, 7024), les bruns (type RAL 8014, 8016, 8019, 8028), les verts foncés (exemples : RAL 6005, 6007, 6009, 6012) et les rouges foncés (exemples : type RAL 3004, 3005, 3007, 3011, 8004)
16) Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.
17) Les plaques translucides sont autorisées pour l'éclairage naturel.
18) Les tôles galvanisées non laquées sont interdits.

D. Citernes, dépôts, aires de stockage :

19) Les citernes d'eaux pluviales, de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masquées par un écran végétal composé exclusivement d'essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

E. Energies renouvelables et autres dispositifs :

20) En cas de dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment), ils seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
21) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public, sauf impossibilité technique.

ARTICLE A 11 : Clôtures

Principe général :

1) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours
2) Sont interdits, pour les clôtures pleines, l'emploi de plaques béton, les parpaings à nu, les briques creuses.
3) Le faitage des clôtures végétales doit être parallèle au terrain naturel*, sans présenter de décrochements.
4) **En sous-secteur Ai : Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les clôtures pleines à leurs bases sont interdites.**

Clôture sur rue et dans la marge de recul* :

5) Elles peuvent être édifiées à l'alignement de la voie, à la condition de ne pas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours et de permettre, en dehors de contraintes techniques justifiées, le maintien du talus, du fossé et de la haie existants. Un recul pourra être imposé par l'autorité compétente en matière d'urbanisme.
6) En front à rue et sur la marge de recul, la hauteur maximale de la clôture, des pilastres et du portail sera de 1,60 mètre.
7) La clôture doit être constituée par des haies vives, doublées ou non par des grilles de teinte mate et foncée, ou du grillage vert ou un autre dispositif à claire voie.

Clôture sur cour et jardin :

8) La hauteur maximale de la clôture sera de deux mètres. La clôture doit être constituée de haies vives d'essences locales, doublées ou non par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie.

Clôture sur berge

9) Tout point d'une clôture doit s'implanter, au minimum, à 6 mètres du haut de la berge.

ARTICLE A 12 : Stationnement des véhicules

1) Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
2) Sont exigées au minimum :
   a) **Pour les bâtiments à usage d'habitation**, deux places de stationnement (dont le garage inclus) par logement au sein de la parcelle.
   b) **Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat**, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
      - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
      - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

      Un emplacement vélos pour 10 employés.
   c) Les aires de stationnement seront paysagées.
3) Un minimum de 60% du revêtement des aires de stationnement seront perméables, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, hormis les places PMR.

En Ae :

4) Il est exigé, au minimum, une place de stationnement automobile au minimum par hébergement.

En A_i :

5) Le stationnement doit être assuré en dehors des emprises de crue et des zones de ruissellements constatés, repérées **aux plans C et D.**

ARTICLE A 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

1) Au minimum, l'emprise au sol des surfaces en espaces verts, plantées ou enherbées représentera:
   - 50% minimum pour une unité foncière inférieure ou égale à 1 000 m²
   - 30% minimum pour une unité foncière supérieure à 1 000 m².

   Les sites d'exploitation agricole ne sont pas concernés.

2) L'ensemble des éléments végétaux présents sur le ou les terrains **et repérés au plan B, doivent être préservés remplacés ou recréés,** en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité **technique attestée du maintien ou de la restauration**, dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain, ils seront remplacés 1 pour 1 en privilégiant le recours aux essences locales indiquées en annexe 1.
3) Les noues ou fossés à ciel ouvert créés seront plantés de vivaces herbacées, de manière à réduire l'entretien de ces aménagements.
4) Les plantations de haies seront constituées d'essences locales portées sur la liste du Parc Naturel Régional jointe en annexe 1.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

INDICATIONS NON OPPOSABLES

Les zones naturelles N sont des espaces naturels, boisés ou non, à protéger en raison de leur valeur biologique et/ou paysagère. Leur vocation est prioritairement orientée sur le maintien et la valorisation de ces fonctionnalités, en particulier pour des entités forestières, des zones humides ou de captages ou des ensembles cohérents (réseaux des corridors biologiques selon les «écosystèmes ») associés aux emprises Natura 2000.
Cependant, les constructions liées aux services publics doivent pouvoir s'y installer, certaines activités doivent pouvoir être maintenues, et les bâtiments existants doivent pouvoir être réutilisés.

Les zones naturelles comprennent :
*❑ Un **sous-secteur Ne,** permettant un projet mesuré d'activités économiques notamment touristiques, précisément repérées sous forme de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL*) sans compromettre la destination de la zone.*
*❑ Un **sous-secteur N_i,** (naturel inondables) correspondant aux périmètres de PPRN Inondation* en étude ou approuvé et aux ZIC* connues indiquées par les élus ; ou à des périmètres rapprochés de captage.*
*❑ Un **sous-secteur N_{tvb},** correspondant aux emprises des 16 corridors biologiques* sur le territoire ou à une des trois ZHE* du SAGE* du Boulonnais.*
*❑ Un **sous-secteur N_{ZH},** correspondant aux espaces Naturels présentant le caractère de zone humide majeure.*

Pour que tout projet soit conforme avec le Plan Local d'Urbanisme, en plus des dispositions ci-après qui font référence au Plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les Plans règlementaires B, et C et de se reporter, le cas échéant, aux dispositions du Titre II du présent Règlement.

Pour toute construction ou extension, un risque d'aléa retrait gonflement argileux est possible, allant de moyen à fort. Au regard de l'imprécision de la donnée BRGM (1/50 000ème), tout pétitionnaire sera informé du risque potentiel et des études de sols pourront être à mener.

*Pour les mots ou expressions marqués d'un *, il faut se reporter impérativement au lexique du Règlement.*

Les références au code de l'urbanisme ou à d'autres cadres législatifs et réglementaires sont indiquées en l'état du droit en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

PARTIE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Dans le secteur N :

1) **L'extension limitée** des constructions et installations nécessaires aux activités agricoles* et forestières, ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
2) **La création et les extensions** nécessaires aux constructions et aux installations des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatible avec les activités agricoles, pastorale ou forestière présente et sans porter atteinte au caractère naturel ou paysager de la zone.
3) **L'extension d'une habitation,** limitée à 20% de sa surface de plancher, ou à 30 m² si cela est plus favorable, dans un plafond maximal, après extension, de 200 m² de surface de plancher.
4) **La création d'un abri de pâture** d'une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus élevé et dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
5) **Les travaux hydrauliques, la création de mares, de citernes et d'étangs**, pour la gestion des eaux pluviales, **la gestion des milieux naturels**, la lutte contre l'incendie, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs.
6) **Les affouillements* ou exhaussements*** hors carrières, nécessaires à la réalisation des modes d'occupation admis.
7) **La reconstruction à l'identique,** dans les 10 années qui suivent, **après sinistre** d'un bâtiment édifié régulièrement.
8) **Les travaux sur les éléments de petit patrimoine identitaire repérés**. Tous les travaux qui modifient ou suppriment un élément de patrimoine sont soumis à autorisation préalable.

9) **Le changement de destination* est autorisé** hormis pour les activités relevant du ⑤ « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ». Ce changement de destination doit conserver le caractère patrimonial par le respect des dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement. Il peut nécessiter un avis de la CDPENAF*.

Dans le sous-secteur Ne, ne sont autorisés que :

10) Les aménagements et constructions liés au tourisme notamment aux gîtes, à des terrains de camping, à un parc résidentiel de loisirs, à un village de vacances à une maison familiale ou à des sports de pleine nature non motorisés.
11) La création de locaux collectifs, tels que dortoirs, cantines, solariums.
12) Les constructions et installations relatives au bon fonctionnement de ces équipements (tels que locaux techniques, blocs sanitaires, abris-vélos,….).
13) Le changement de destination des bâtiments existants, vers des activités de commerces et de services. Ce changement de destination devra recevoir l'avis positif de la CDPENAF*.
14) La reconstruction après démolition volontaire d'un bâtiment édifié régulièrement dans la limite de la même surface d'emprise au sol maximale.
15) Les travaux sur les éléments de patrimoine identitaire, repérés au plan B, feront l'objet d'un traitement particulier et devront respecter les dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.

Dans le sous-secteur N_i :

16) Dans les terrains soumis à risque d'inondation et repérés au plan des zonages des PPRI approuvés, seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols mentionnées dans les dispositions règlementaires du PPRI et du présent règlement.
17) Pour les terrains soumis au risque d'inondation et repérés au plan de zonage des PPRi en cours d'études, il est obligatoire de respecter les dispositions des zones d'aléas représentées sur le plan règlementaire C et repris dans le porté à connaissance.
18) Pour les terrains inconstructibles et revêtus d'une trame non aedificandi aux plans A et C, seuls sont autorisés :
    - les travaux sur bâtiments existants consistant en la mise en accessibilité et aux normes, sans extension ;
    - les réparations et reconstructions après sinistre sauf si celui-ci est dû à la survenue d'un risque naturel repéré.
19) **Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les clôtures pleines à leurs bases sont interdites.**

20) **Dans le sous-secteur N_{tvb} : Seuls sont autorisés les aménagements liés aux extensions d'équipements de service public existants, notamment en assainissement et en énergie.**
    Aucune construction ou extension n'est admise.

Dans le sous-secteur N_{zh} : Seuls sont autorisés :

21) Les nouvelles installations, nouveaux ouvrages, travaux ou nouvelles activités, visés à l'article R214-1 du code de l'environnement soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L214-2 du même code, au titre de l'article L511-1 du code de l'environnement, sous réserve de ne pas conduire au remblaiement, à l'affouillement, à l'exhaussement de sol, aux dépôts de matériaux, à l'asséchement et à la mise en eau sauf s'ils revêtent un caractère d'intérêt général comme défini par l'article L211-7 du code de l'environnement.
22) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas conduire au remblaiement, à l'affouillement, à l'exhaussement de sol, aux dépôts de matériaux, à l'asséchement et à la mise en eau sauf s'ils revêtent un caractère d'intérêt général comme défini par l'article L211-7 du code de l'environnement.
23) **Les aménagements liés au passage de canalisations pour les réseaux de chaleur.**

ARTICLE N2 : Occupations et utilisations des sols interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article N1 est interdit.

En particulier :

1) Les changements de destination pour les activités relevant du ⑤ « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ».
2) Le stationnement isolé des caravanes.
3) Les dépôts des vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, ou de déchets.
4) Les remblais, dans le lit majeur des cours d'eau.

Dans le sous-secteur N_i, toute nouvelle construction ou extension.

PARTIE II : EQUIPEMENTS DES ZONES

Article N 3 : Accès et voiries

1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination*.
2) Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3) 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, après avis du gestionnaire de la voirie.
4) Les haies, talus et fossés existants à l'alignement de la voie seront préservés au maximum dans leur configuration initiale, lors de la création de l'accès, lequel ne pourra dépasser une largeur de 6 mètres.

En N_{TVB}, en cas d'arrachage de haies, nécessaire à l'accès, le même linéaire devra être replanté en **N_{TVB}**.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

1) Toute construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes ou un forage privé autorisé par la règlementation en vigueur (puits).

Assainissement des eaux usées

2) **Principe général** : Toute eau usée reçoit un traitement adapté avant de pouvoir être rejetée dans un réseau public ou dans le milieu naturel.
3) Dans les secteurs **d'assainissement non collectif**, les communes veilleront à ce que soient réalisés les contrôles de conformité des installations, notamment à travers un SPANC* (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Elles favoriseront les solutions d'assainissement économes en espace.

Eaux résiduaires des activités, et effluents agricoles:

4) Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention de rejet avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.
   L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

5) **Pour tous les projets situés dans une commune concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) :** le règlement du PPRi s'applique.

6) **Pour les communes non concernées par un plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi), les règles suivantes s'appliquent :**

a) Tout projet de nouvelle construction, y compris les extensions et les annexes dès 20m², doit présenter la surface imperméabilisée* totale. Il sera analysé les besoins de stockage et ses modalités de gestion, à partir des normes du tableau « Tableau de gestion à la parcelle des eaux pluviales » mis au lexique du Règlement.
Le débit de fuite* autorisé du SAGE* est de 2 litres/seconde/hectare. Ce débit doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales ou, à défaut, raccordé à un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).

b) L'objectif visé est l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (eaux de toiture et de ruissellement sur sol imperméabilisé). En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, et/ou à la configuration du terrain des dispositifs de rétention doivent être mis en place. Cette rétention à la parcelle peut être sous forme de noue, de citerne, de mare notamment.

c) Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (de type fossé pluvial). Le trop-plein* doit être raccordé, lorsqu'il existe, à un réseau collectif de collecte des eaux pluviales.

d) La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

e) Les eaux pluviales provenant des extensions ou annexes de moins de 20 m² devront se raccorder au réseau existant de la parcelle. Les aménagements réalisées sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau public. Toutefois, un traitement alternatif est recommandé tel que l'infiltration ou la récupération.

Distribution électrique, téléphonique et numérique

7) **Lorsque le réseau est enterré, les branchements privés en souterrain sont obligatoires.**
8) Les coffrets doivent être intégrés dans la construction ou la clôture.

PARTIE III : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ECOLOGIQUES

Article N 5 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

1) Les extensions des constructions existantes devront s'implanter avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement* de la voie, ou dans le prolongement du bâti existant s'il a un recul moindre.

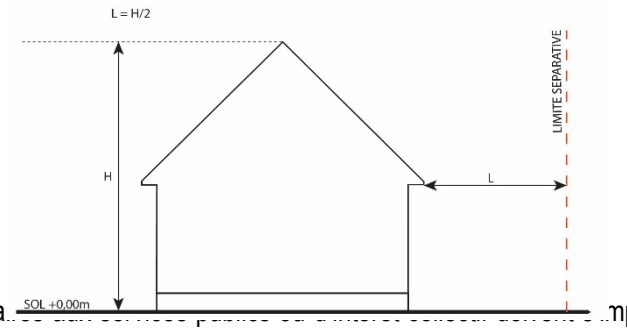
2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter
   - soit à l'alignement* de la voie,
   - soit avec un recul de 1 mètre ou plus par rapport à l'alignement* de la voie.
3) Un abri à pâture devra s'implanter au minimum à 5 mètres de la voie.

4) **En Ne,** les constructions doivent s'implanter
   - soit à l'alignement* de la voie,
   - soit avec un recul de 1 mètre ou plus par rapport à l'alignement* de la voie.

Article N 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives et aux éléments naturels

1) Les extensions d'habitation peuvent être édifiées le long des limites séparatives ou dans le prolongement du bâti existant. En cas de marge d'isolement, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment (H/2 ≤ L), sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres. La hauteur totale du projet est comptée à partir du terrain naturel*.

Schéma illustratif, non opposable.



2) Les constructions et installations nécessa[illegible]mplanter avec un recul de 1 mètre ou plus par rapport à la limite séparative.
3) Un abri à pâture doit s'implanter au minimum à 3 mètres de la limite séparative.

4) Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, toute construction autorisée doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport au haut de la berge.

Article N 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle

1) Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
2) Cette distance sera au minimum de 3 mètres.
3) Les annexes non accolées devront se situer entre 3 et 15 mètres du bâtiment principal.

Article N 8 : Hauteur des constructions

1) L'extension ou la construction devra s'insérer dans la configuration naturelle du terrain.
2) La hauteur maximale des bâtiments admis est calculée à partir du terrain naturel* et elle devra respecter les hauteurs suivantes :
   - **Pour une nouvelle construction :**
     - Les nouvelles constructions seront de 7,50 mètres maximum au point le plus haut de la toiture, hors cheminée.
     - Les constructions et installations liées aux services publics ou relevant de l'intérêt général ne sont pas soumises au présent article.
     - Les abris à pâture seront de 3 mètres au maximum.
   - **Pour une extension**
     - La hauteur maximale sera celle du bâtiment existant.

En Ne, pour tout nouveau bâtiment, la hauteur maximum sera de 12 mètres au faitage.

Article N 9 : Emprise au sol et densité

L'emprise au sol sera au maximum de 40% de l'unité foncière.

Article N 10 : Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Principe général :

1) Le permis de construire peut être refusé ou accordé avec des 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2) Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.
3) Les constructions repérées au plan de zonage (plan B) comme bâti patrimonial à préserver feront l'objet de règles spécifiques suivant leur typologie et détaillées à l'article 2 du titre II du présent règlement.

Sont interdits :

4) L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…),
5) L'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
6) Les abris de pâture réalisés avec des moyens de fortune.

A. Pour les extensions de bâtiments agricoles ou forestiers :

7) Les extensions seront homogènes au niveau des couleurs et des matériaux avec les bâtiments existants. Elles devront être en harmonie avec l'ambiance paysagère générale.
8) Les matériaux apparents en façades et couverture devront être mats et de teinte foncée.
9) Les familles de teintes autorisées sont les gris (type RAL 5008, 7012, 7015, 7024), les bruns (type RAL 8014, 8016, 8019, 8028), les verts foncés (RAL 6005, 6007, 6009, 6012) et les rouges foncés (type RAL 3004, 3005, 3007, 3011, 8004,)
10) Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.
11) Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel.
12) Les tôles galvanisées non laquées de teinte claire sont interdits.

B. Pour les bâtiments à usage d'habitation, les extensions, et les autres bâtiments (activités, changements de destination) :

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale.
Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

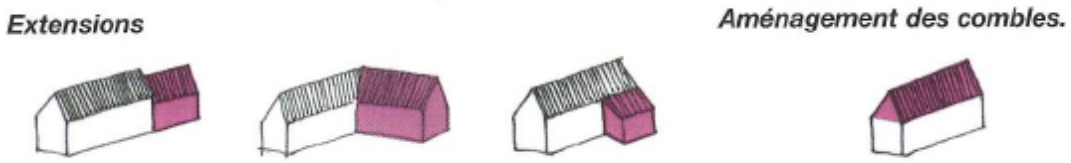
13) Volumétrie :
    - Les constructions nouvelles ainsi que les extensions doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume.
    - Les extensions ainsi que les surélévations des bâtiments devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

14) Traitement des façades :
    - Les constructions doivent présenter un traitement homogène reprenant les mêmes matériaux et mêmes couleurs.
    - Les couleurs seront de teinte claire.
    - Un soubassement plus foncé est autorisé ainsi que pour les modénatures et l'encadrement des ouvertures. Les couleurs vives sont interdites.
    - L'utilisation de matériaux transparents est autorisée pour les vérandas, fermées ou non.

15) Toitures des volumes principaux :
    - Les toitures admises pour les volumes principaux sont au moins à deux pans avec une pente comprise entre 30° et 50°. La toiture plate peut être autorisée sur une partie du projet (- de 30%), à condition qu'elle s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

16) Toitures des extensions

- Les extensions devront se situer dans le prolongement de la toiture existante, avoir une pente égale ou inférieure à celle du bâtiment existant et reprendre les mêmes teintes.



- Dans le cas de toitures plates, leur hauteur se situera à plus ou moins 0.50 mètre de l'égout de toit de la construction principale.
- L'emploi de matériaux d'aspect brillant ou vernissé est interdit.
- Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas, fermées ou non.
- L'emploi de matériaux de type tôle ondulée est autorisé à la condition de ne pas se voir du domaine public ou d'être dissimulé par un mur d'acrotère.

C. Citernes, dépôts, aires de stockage :

17) Les citernes d'eaux pluviales, de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masquées par un écran végétal composé exclusivement d'essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

D. Energies renouvelables et autres dispositifs

18) Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
19) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être positionnés de manière non visible de l'espace public, sauf impossibilité technique.

Article N 11 : Clôtures

Principe général :

1) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours
2) Sont interdits, pour les clôtures pleines, l'emploi de plaques béton, les parpaings à nu, les briques creuses.
3) Le faitage des clôtures végétales doit être parallèle au terrain naturel*, sans présenter de décrochements.

4) En sous-secteur Ni : Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les clôtures pleines à leurs bases sont interdites.

Clôture sur rue et dans la marge de recul :

5) Elles peuvent être édifiées à l'alignement de la voie, à la condition de ne pas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours et de permettre, en dehors de contraintes techniques justifiées, le maintien du talus, du fossé et de la haie existants. Un recul pourra être imposé par l'autorité compétente en matière d'urbanisme.
6) En front à rue et sur la marge de recul, la hauteur maximale de la clôture, des pilastres et du portail sera au maximum de 1,60 mètre.
7) La clôture doit être constituée par des haies vives, doublées ou non par des grilles de teinte mate et foncée, ou du grillage vert ou un autre dispositif à claire voie.

Clôture sur cour et jardin :

8) La hauteur maximale de la clôture sera de deux mètres. La clôture doit être constituée de haies vives d'essences locales, doublées ou non par des grilles, grillages.

Clôture sur berge

9) Tout point d'une clôture doit s'implanter à 6 mètres minimum du haut de la berge.

Article N 12 : Stationnement des véhicules

1) Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

2) Sont exigées au minimum :
   c) **Pour les bâtiments à usage d'habitation**, deux places de stationnement (dont le garage inclus) par logement au sein de la parcelle.
   d) **Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat**, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
      - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
      - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

      Un emplacement vélos pour 10 employés.
   d) Les aires de stationnement seront paysagées.

3) Un minimum de 60% du revêtement des aires de stationnement seront perméables, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, hormis les places PMR.

En Ne :

4) Pour les nouvelles activités (notamment touristiques ou d'hébergement), il est exigé au minimum une place de stationnement automobile par hébergement.

En Ni :

5) Le stationnement doit être assuré en dehors des emprises de crue et des zones de ruissellement constaté, repérées aux plans C et D.

En Nzh :

6) L'aménagement d'aire de stationnement est interdit.

Article N 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité

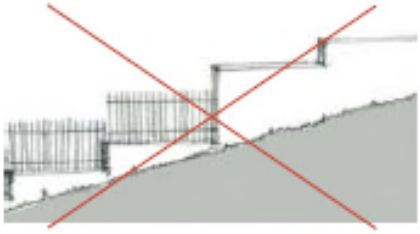
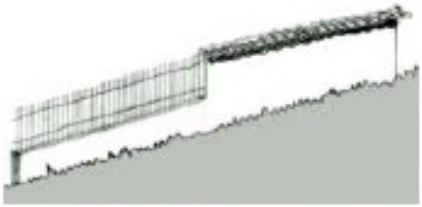
1) Au **minimum 60% de** l'emprise foncière doit être consacré à des surfaces non imperméabilisés, plantées ou enherbées.
2) Les éléments végétaux présents sur le ou les terrains avant aménagement ou construction doivent être préservés ou remplacés, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, dans le cadre du traitement paysager des espaces libres du terrain, on doit recourir aux essences locales indiquées en annexe.
3) Les noues ou fossés à ciel ouvert créés seront plantés de vivaces herbacées, de manière à réduire l'entretien de ces aménagements.
4) Les plantations de haies seront constituées d'essences locales portées sur la liste du Parc Naturel Régional jointe en annexe.
5) En Ne et en NTVB, l'ensemble des éléments naturels repérés (notamment haie, arbre isolé, mare, talus) doit être réalisé ou maintenu par les aménagements autorisés. En cas d'impossibilité technique attestée, le ou les éléments supprimés ou diminués doivent être remplacés 1 pour 1 sur l'unité foncière faisant l'objet des travaux.

LEXIQUE DU REGLEMENT

Terme employé	Définition
Accès et voiries	Ces termes désignent l'ensemble des ouvrages de voirie publique ou privé ouverte ou non à la circulation générale des véhicules ou des piétons ainsi que les accès directs à un terrain.
Acrotère	Tout prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse
Activité agricole (destination de)	Les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère animal ou végétal ainsi que les activités exercées par l'exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entrainement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. (L311 C. Rural). Sont considérés activités agricoles : - les productions végétales et animales, les pépinières, l'horticulture, le maraichage, l'élevage de chiens, et les pensions canines si elles sont en complément, l'élevage de chevaux, les centres équestres, la pisciculture, la vente de bois sur une exploitation forestière, la diversification dans le prolongement de l'exploitation (notamment atelier de vente, activités pédagogiques,…). Ne sont pas considérées comme activités agricoles : - les entreprises de travaux agricoles, les silos agricoles, les marchands de bestiaux, les pensions canines.
Activité artisanale	Une construction relève de cette destination, lorsqu'on y exerce des activités de fabrication exécutées par des travailleurs manuels ou à l'aide de techniques ne relevant pas de procédés industriels. Ces activités sont le plus souvent exercées dans un cadre familial. Enterprise de moins de 10 salariés, sur la liste des 250 activités répertoriées comme telles, avec une activité indépendante de production, transformation, réparation ou prestation de service. L'immatriculation est à la Chambre des Métiers.
Activité industrielle	Une construction relève de cette destination lorsqu'on y exerce des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Affouillement	A moins d'être nécessité par un permis de construire, c'est toute excavation de terre de plus de 2 mètres de haut sur plus de 100 m ². **Dans les périmètres des PPRI, l'affouillement concerne toute excavation de terre, quel qu'en soit le volume.**
Aléa (retrait gonflement argileux)	Les études de sols élaborées dans le cadre de contrôle assainissement sont un premier élément à utiliser (épaisseur de la couche de linons) pour évaluer le risque aléa retrait gonflement argileux (cf. données SPANC de sondages podologique).
Alignement	De manière générale en urbanisme, l'alignement correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public, afin de satisfaire aux soucis esthétiques, de salubrité, de sécurité… Dans le présent règlement, la notion d'alignement est utilisée au sens de la limite entre le domaine public et les propriétés privées riveraines. Par extension, il concerne toute limite entre, d'une part, une voie de circulation ou d'accès privée ou publique, et d'autre part, la ou les parcelles desservies bâties ou pouvant être bâties.
Anah	L'Agence Nationale de l'Habitat accompagne les personnes privées pour la résorption de l'habitat insalubre, pour l'amélioration de la performance thermique et permet aussi la création de locatifs conventionnés (plafonds HLM).
Annexe(s)	Une annexe est un bâtiment secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée avec un éloignement restreint entre ces deux constructions. Elle peut être accolée à la construction principale, avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel **sans** disposer d'accès direct depuis la construction principale. *Voir aussi la définition « extension ».*
Arase (mur, clôture)	Niveau maçonné le plus haut.
Architecture bioclimatique :	Démarche architecturale consistant à tirer le meilleur parti des conditions d'un site et de son environnement pour une construction naturellement la plus confortable pour ses utilisateurs. Une étude approfondie du site et de son environnement (climat, topographie, pédologie) permet d'adapter le projet d'architecture aux caractéristiques et particularités propres au lieu d'implantation.
Bâtiment principal :	Elément majeur d'une construction s'imposant par sa taille, son volume ou par le fait qu'il soit affecté à la vocation principale du terrain.

Terme employé	Définition
Bureau (destination de)	Une construction relève de cette destination lorsqu'y sont exercés par des organismes publics ou privés des activités de direction, de gestion, d'études, d'ingénierie, d'informatique etc. L'accueil du public y est généralement limité.
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ; Cette instance donne un avis sur les projets consommant des terres agricoles ou naturels, ou des changements de destination de bâtiments agricoles.
Changement de destination	Il nécessite un permis de construire s'il s'accompagne de travaux. Voir le détail dans « **Destinations et sous-destinations** »
Changement d'affectation (ou changement d'usage)	Il nécessite un permis de construire s'il s'accompagne de travaux. L'existence de travaux constitue donc un élément déterminant pour distinguer le changement de destination du changement d'affectation ou d'usage.
Châssis de toit	Baie basculante exécutée sur le rampant d'une charpente.
Clôtures ajourées	Clôture composée de grillages ou de lisses horizontales**.**
Commerces (destination de)	Une construction relève de cette destination lorsqu'on y exerce des activités d'achat et de vente de biens et de services mis directement à la disposition de la clientèle. A ce titre, seule est prise en compte la surface de vente définie dans le code de l'urbanisme.
Corridors biologique	Emprise des habitats qui vont d'un cœur de biodiversité à un autre, et qui permettent (reproduction, croissance, refuge…) le déplacement des espèces dans leurs cycles de vie. Ces espaces sont continus ou discontinus.
Cours d'eau	Un ruisseau (a fortiori une rivière) est caractérisé par : - la présence et la permanence d'un lit alimenté par une source, - un débit suffisant la majeure partie de l'année, - la présence d'une faune et d'une flore spécifiques.
Débit de fuite	Pour la gestion des eaux pluviales, il s'agit du nombre de litres par 24 heures qui peut quitter le terrain sur lequel ces précipitations sont tombées.
Défrichement	Toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences. Ce qui qualifie le défrichement, c'est le résultat de l'opération (changement de destination), quelle que soit la nature de l'acte (défrichement direct par abattage ou indirect par exploitation abusive ou écobuages répétés) et quelles que soient les fins pour lesquelles l'opération a été entreprise. L'aménagement de terrains en vue de camping, de stationnement de caravanes ou toute construction sur des terrains forestiers, même s'il n'y a pas abattages d'arbres ou abattages limités, constituent des défrichements.
Dent creuse	Parcelle non bâtie entre deux bâtiments au sein d'une zone urbaine.
Densité	La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée (R111-21 CU).
Destination et sous destination ***(R151-27 CU complété de l'arrêté du 25/11/2016)***	Il existe 5 destinations distinctes : 1) **Exploitation agricole et forestière** (cf. ci-dessus « activités agricoles) 2) **Habitat** : ➢ logement = constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages. ➢ hébergement = construction destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment foyer de retraite, résidences universitaires ou internat, foyers de travailleurs, résidence autonomie…) 3) **Commerces, et activités de services** : artisanat et commerce de détail ; restauration ; commerce de gros ; activités de services avec accueil de clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; cinéma. 4) **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : ➢ Tous les locaux (administratifs, de production, d'accueil,…) des administrations publiques, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public (notamment lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage). ➢ Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services. 5) **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** : ➢ industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

<table>
<tr><th>Terme employé</th><th>Définition</th></tr>
<tr><td>Eaux pluviales</td><td>
Tableau informatif des besoins de gestion à la parcelle des eaux pluviales
<table>
<tr><td>Tableau EP</td><td colspan="2">Pluie retenue comme norme à absorber: 55mm/ 24 heures</td><td>Débit de fuite du SAGE (2 litres/s/hectare)</td><td colspan="2">Besoin de stockage</td></tr>
<tr><td>Surface imperméabilisée (m²)</td><td>Volume correspondant (litres)</td><td>Volume correspondant (m3)</td><td>évacuation en litres par 24 heures (86400 secondes)</td><td>reste sur le terrain (litres)</td><td>reste sur le terrain (m3)</td></tr>
<tr><td>1</td><td>55</td><td>0,055</td><td>17,28</td><td>37,72</td><td>0,038</td></tr>
<tr><td>2</td><td>110</td><td>0,110</td><td>34,56</td><td>75,44</td><td>0,075</td></tr>
<tr><td>3</td><td>165</td><td>0,165</td><td>51,84</td><td>113,16</td><td>0,113</td></tr>
<tr><td>5</td><td>275</td><td>0,275</td><td>86,40</td><td>188,60</td><td>0,189</td></tr>
<tr><td>10</td><td>550</td><td>0,550</td><td>172,80</td><td>377,20</td><td>0,377</td></tr>
<tr><td>20</td><td>1 100</td><td>1,100</td><td>345,60</td><td>754,40</td><td>0,754</td></tr>
<tr><td>50</td><td>2 750</td><td>2,750</td><td>864,00</td><td>1 886,00</td><td>1,886</td></tr>
<tr><td>90</td><td>4 950</td><td>4,950</td><td>1 555,20</td><td>3 394,80</td><td>3,395</td></tr>
<tr><td>100</td><td>5 500</td><td>5,500</td><td>1 728,00</td><td>3 772,00</td><td>3,772</td></tr>
<tr><td>160</td><td>8 800</td><td>8,800</td><td>2 764,80</td><td>6 035,20</td><td>6,035</td></tr>
</table>
En matière de pluie, 1 mm est équivalent à 1 litre au mètre carré.
Dit autrement, 1 litre est égal à un décimètre cube : ce volume , réparti sur 1 m², a une hauteur d'1 mm.
</td></tr>
<tr><td>Eléments en saillie</td><td>En architecture et construction, saillie désigne une avance des ornements ou moulures au-delà du « nu » des murs, comme pilastres, chambranles, plinthes, archivoltes, corniches, balcons ou appuis.</td></tr>
<tr><td>Emprise au sol</td><td>Il s'agit de la surface recouverte par toute construction, même une piscine extérieure. La seule exception est une terrasse extérieure de plain-pied. Voir aussi « surface de plancher ».</td></tr>
<tr><td>Entrepôt (destination de)</td><td>Une construction relève de cette destination lorsqu'elle est affectée au stockage de produits d'installations industrielles, artisanales ou commerciales.</td></tr>
<tr><td>Epannelage urbain :</td><td>C'est le panorama joignant les silhouettes des constructions formant un ensemble urbain (ex. : épannelage d'un front urbain, d'un îlot, d'un axe).</td></tr>
<tr><td>Espaces Boisés Classés (E.B.C)</td><td>Ce sont des espaces naturels, notamment parcs, jardins, bois, arbres en ligne ou haies.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Il entraîne le rejet de plein droit d'une demande d'autorisation de défrichement.</td></tr>
<tr><td>Espaces libres et plantations</td><td>Il s'agit des espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées sont à compter dans les espaces libres.</td></tr>
<tr><td>Essences locales</td><td>Plantes usuelles du territoire et adaptées au climat et au sol.
La liste est ajoutée en fin du présent lexique.</td></tr>
<tr><td>Exhaussement</td><td>A moins d'être nécessité par un permis de construire, c'est tout rajout de terre de plus de 2 mètres de haut sur plus de 100 m².</td></tr>
<tr><td>Extension</td><td>Une extension a pour but d'augmenter la surface ou le volume du bâti existant.
Elle ne peut exister indépendamment du bâti principal.
Exemple : garage avec porte donnant sur l'habitation ; véranda, …. (voir aussi « annexe »).</td></tr>
<tr><td>Façade aval</td><td>Sur un terrain en pente, la façade aval est celle qui se trouve le plus bas dans la pente.</td></tr>
<tr><td>Faïence de Desvres</td><td>Ce terme recouvre l'ensemble des décors à base de terre cuite, grès, apposés sur les façades.</td></tr>
</table>

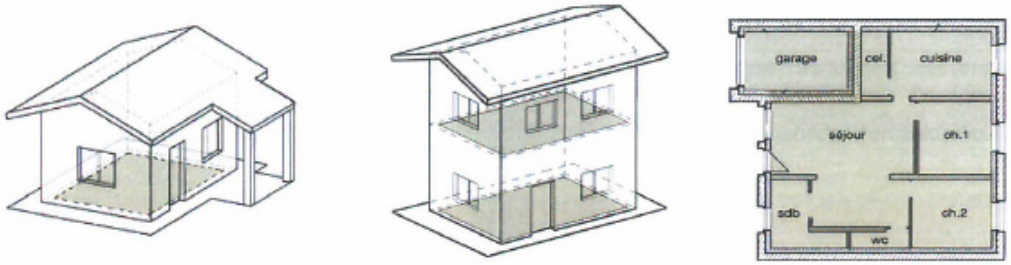
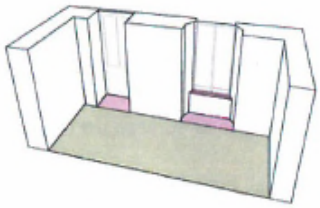
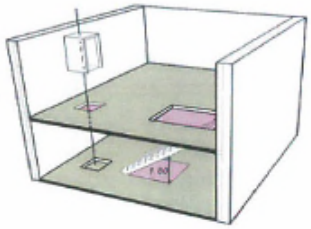
Terme employé	Définition
Faîtage (de clôture)	Il s'agit de la partie supérieure de la clôture. Par prescription paysagère, la clôture végétale doit être parallèle au Terrain Naturel*, sans décrochements (redents).  Redents à éviter  Exemple de clôture suivant pente
H.L.L.	Habitations légères de loisirs. Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Ces habitations légères de loisirs peuvent être implantées : - Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ; - Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas ; - Dans les villages de vacances classés en hébergement léger (code du tourisme) - Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées (code du tourisme).
Hauteur des constructions	Il s'agit de la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut d'une construction. Le point le plus bas de la construction correspond toujours au point le plus bas de la partie du terrain naturel avant aménagement sur laquelle repose la construction mesurée. Le point le plus haut est toujours situé sur les éléments majeurs de la construction (ex : une cheminée ne constitue pas un élément majeur), si le règlement le précise, une hauteur intermédiaire peut être instaurée (ex : hauteur à l'égout, au faîtage, à l'acrotère, point central de la construction, etc.). Sont exclus du calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères, pointes de pignon, etc. Lorsque l'article 10 des règlements de zone renvoi aux OAP des sites quant à la hauteur maximale des constructions, celle-ci peut y être exprimée en niveaux de plancher (ex. : R+1, soit deux niveaux).
Hébergement hôtelier (destination de)	Une construction relève de cette destination lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, elle comporte le minimum d'espaces communs et de services propres aux hôtels (restauration, blanchisserie, accueil, etc.). Cette destination comprend notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

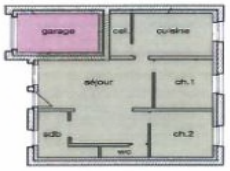
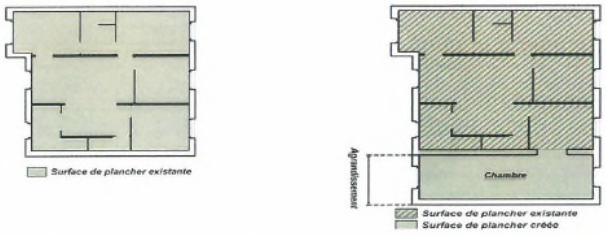
Terme employé	Définition
ICPE	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Activités soumises, selon leur importance, à une Autorisation ou à une Déclaration. Le bâtiment concerné peut générer des nuisances et des pollutions appelant des prescriptions spécifiques du Code de l'Environnement, par des reculs s'imposant sur les propriétés voisines.
Imperméabilisation (surface imperméable)	Il s'agit du cumul des parties du terrain qui sont recouvertes par un revêtement imperméable (toitures, accès et/ou descente de garage, terrasses, ..)
Indice de zone	Il s'agit de lettres rajoutées après celle de la zone U, AU, N ou A, et lui attribuant une spécificité. L'indice informe de certaines caractéristiques et complète par des prescriptions spécifiques celles définies dans la zone.
Installation classée pour l'Environnement (ICPE)	Activités soumises, selon leur importance, à Autorisation ou Déclaration. Le bâtiment concerné (exploitation industrielle ou agricole) peut créer des risques ou provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Il appelle donc des prescriptions au titre du Code de l'Environnement.
Limite séparative	C'est la ligne faisant la limite entre deux parcelles appartenant à des propriétaires distincts.
Lucarne	Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés et d'une couverture.
Marge de recul	C'est la surface, partant en perpendiculaire de la limite du domaine public, dans laquelle une implantation peut être interdite sur une profondeur de « x » mètres.
Marge d'isolement	C'est le recul par rapport à une limite séparative entre deux parcelles privées, ou bien entre deux bâtiments d'une même parcelle.

Nuancier (RAL)	



Terme employé	Définition
O.A.P.	Orientation d'Aménagement et de Programmation. Sur un périmètre défini, toute future construction ou tout aménagement doit être compatible avec un programme de réalisation des constructions, des voiries, des réseaux et des espaces verts.
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. La CCDS a conventionné avec l'Etat et l'Anah, pour accompagner les propriétaires privés à mettre aux normes d'isolation et d'accessibilité leur maison.
Place de jour (stationnement)	Il s'agit d'un espace aménagé sur une parcelle en limite d'alignement pouvant se matérialiser par un retrait de la clôture et permettant de stationner un véhicule.
PPRNI ou PPRI	Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation. Ce périmètre défini par l'Etat indique le risque de crue (avec une zone rouge inconstructible) et doit être strictement repris dans le PLUi. Il est approuvé sur la Liane. Le PPRI du Wimereux n'est pas encore approuvé.
Publicité foncière	Formalité qui a pour objet d'informer les tiers de toute transmission de propriété d'un bien immobilier. Elle est assurée par les conservations des hypothèques et une taxe de publicité foncière est à payer.
Recul sur limites séparatives	En cas de construction en recul de la limite séparant deux propriétés, la hauteur de la partie du bâtiment la plus proche de la limite doit être égale à la distance qui la sépare de cette même limite séparative. Cette distance doit, de plus, être supérieure ou égale à 4 mètres.
Ripisylve	C'est l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives du lit mineur d'un cours d'eau, d'une rivière ou d'un fleuve.
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestions des Eaux. La CCDS relève de trois SAGE : - du bassin Boulonnais : pour toutes les communes de la CCDS. - de la Canche : pour Courset, Doudeauville, Halinghen et Lacres. - de l'Audomarois : pour Senlecques et Vieil-Moutier.
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestions des Eaux. Notre SDAGE Artois Picardie définit les axes prioritaires d'intervention sur la ressource en eau, la lutte contre les inondations, et la préservation des milieux les plus remarquables.
Service public ou d'intérêt général (destination de)	Une construction relève de cette destination lorsqu'y sont exercés par des organismes publics ou privés des activités permettant de répondre à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, etc.…
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif.
Stationnement	La notion de stationnement au sens du présent Règlement prend en compte les emplacements correspondants aux garages et aux emplacements avec une simple couverture (ex. : car-port)
STECAL	Secteurs de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité. Des projets économiques sont créés, de manière exceptionnelle, en zone A ou en zone N, en lien avec un aménagement potentiel ou avéré.

Terme employé	Définition
Surface de plancher	Ce terme remplace les anciennes surfaces hors œuvre brute (SHOB) et nette (SHON) utilisée jusque 2012 pour décrire les espaces habitables. **Le recours à un architecte est obligatoire lorsque la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 150m²** (chiffre oct. 2018). Cette surface se calcule par l'addition de chaque niveau clos, mesurée comme indiqué ci-dessous : ➢ **Pour une construction neuve ou existante,** **On compte :** - la surface de chaque niveau clos et couvert, mesurée à partir de l'intérieur des murs extérieurs (on inclut les cloisons et les murs intérieurs).  **On déduit:** - la surface des embrasures des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur,  - les vides et les trémies correspondants au passage des escaliers et des ascenseurs, 

Terme employé	Définition
Surface de plancher (calcul)	- les surfaces de plancher dont la hauteur sous plafond est inférieure ou égale à 1,80 m,  - les espaces de stationnement des véhicules motorisés ou non  - les combles non aménageables,  ➢ **Pour un projet d'extension,** **On compte :** La surface de plancher existante à laquelle s'ajoute la surface de plancher de l'extension comprenant le mur extérieur qui est devenu mur intérieur ***AVANT AGRANDISSEMENT (Habitation)*** ***APRES AGRANDISSEMENT (Habitation)***  Voir aussi emprise au sol
SUP-IOD	Servitude d'Utilité Publique – Informations et Obligations Diverses. Les SUP sont créés par des collectivités publiques ou des missions de service public (recul sur canalisation de gaz). Elles constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), et ont pour effet soit de limiter, voire d'interdire l'exercice des droits des propriétaires, soit d'imposer la réalisation de travaux Les IOD peuvent aussi être contraignantes (recul sur voie de grande circulation). Ces données figurent au Porter à connaissance de l'Etat fourni à la CCDS pour son PLUi.
Terrain naturel	Terrain avec tout aménagement et terrassement, tout déblais / remblais**.**
Trop-plein	Dans les aménagements de gestion des eaux pluviales, le trop-plein est le dispositif qui permet l'évacuation directe de l'eau quand la contenance maximale est atteinte.
Voie publique	Voie ouverte à la circulation publique ; son emprise englobe la chaussée et les trottoirs.
ZAD	Zone d'Aménagement Différé. Créée par délibération, son périmètre sur du zonage A fige le prix du foncier pendant 6 ans et ouvre un droit de préemption à la collectivité. Aucune construction ne peut se faire. Appelé « Secteur à enjeu futur » aux plans A : périmètre pouvant avoir instauré une Zone d'Aménagement Différé, par une procédure distincte de celle du PLUI, cf. L212-1 Code Urbanisme ».

Terme employé	Définition
ZDH	Zones à Dominante Humide. A partir de la Trame Bleue, le SDAGE propose une priorité sur certains ruisseaux et fleuves (Liane, Wimereux). La cartographie au 1/ 50 000ème ne permet pas de zoner à la parcelle. Les traductions de protection sont donc les reculs de constructions et de clôtures sur toute berge, ainsi que des prescriptions spécifiques aux terrains qui bordent ces rivières prioritaires. (faire relecture avec collègues du SAGE).
ZHE	Zones Humides à Enjeu, définies par le SAGE du Boulonnais. Sur la CCDS, elles ne concernent que des périmètres très délimités, hors zone urbanisable, sur Carly, Desvres et Samer.
ZIC	Les Zones Inondées Constatées correspondent à des espaces dans lesquels la présence de l'eau (notamment par ruissellement, résurgence) est avérée, limitant ou interdisant la construction. Les données Etat sont au 1/25 000 ème ; elles ont été affinées par le travail terrain sur un tracé attesté.

LISTE DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUi

- **ANNEXE 1 :** Liste des essences locales préconisées.

- **ANNEXE 2 :** Liste des éléments par sous-catégories au sein du patrimoine agricole repéré.

- **ANNEXE 3** : Modalités d'application du Droit de préemption urbain sur le territoire de la Communauté de Communes Desvres / Samer.
  Délibérations communales : instauration du Permis de Démolir ; instauration de la Déclaration Préalable pour clôture.

- **ANNEXE 4** : Liste des emplacements réservés.

- **ANNEXE 5** : Etudes Loi Barnier.

ANNEXE 1

LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

ARBRES

Aulne glutineux	(Alnus glutinosa)
Bouleau pubescent	(Betula pubescens)
Bouleau verruqueux	(Betula pendula)
Charme	(Carpinus betulus)
Chêne pédonculé	(Quercus robur)
Chêne sessile	(Quercus petraea)
Erable champêtre	(Acer campestre)
Erable sycomore	(Acer pseudoplatanus)
Erable plane	(Acer platanoïdes)
Hêtre	(Fagus sylvatica)
Merisier	(Prunus avium)
Noyer commun	(Juglans regia)
Peuplier grisard*	(Populus canescens)
Peuplier tremble*	(Populus tremula)
Poirier sauvage	(Pyrus pyraster)
Pommier sauvage	(Malus sylvestris)
Saule blanc	(Salix alba)
Saule osier	(Salix alba vittelina)
Saule des vanniers	(Salix viminalis)
Sorbier des oiseleurs	(Sorbus aucuparia)
Tilleul à petites feuilles	(Tilia cordata)
Tilleul à grandes feuilles	(Tilia platyphyllos)

ARBRES FRUTIERS

Pommiers
Poiriers
Cerisiers
Pruniers

Variétés Régionales

Voir Centre Régional de Ressources Génétiques 03.20.67.03.51

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

Buis	(Buxus sempervirens)
Chèvrefeuille	(Lonicera periclymenum)
Cytise	(Laburnum anagyroïdes)
Forsythia	(Forsythia x intermedia)
Genêt à balais	(Cytisus scoparius)
Groseiller sanguin	(Ribes sanguineum)
Seringat	(Philadelphyrus coronarius)
If	(Taxus baccata)
Lierre commun	(Hedera helix)
Cerisier à grappes	(Prunus Padus)

ARBUSTES

Ajonc d'Europe*	(Ulex europaeus)
Aubépines**	(Crataegus monogyna et laevigata)
Argousier*	(Hyppophae rhamnoïdes)
Bourdaine	(RhamnusFrangula)
Cornouiller mâle	(Cornus mas)
Cornouiller sanguin°	(Cornus sanguinea)
Eglantier	(Rosa canina)
Fusain d'Europe	(Euonymus europaeus)
Houx	(Ilex aquifolium)
Lyciet*°	(Lycium barbarum)
Nerprun purgatif	(Rhamnus catharticus)
Noisetier	(Corylus avellana)
Prunellier*°	(Prunus spinosa)
Saule cendré*	(Salix cinerea)
Saule marsault	(Salix caprea)
Sureau noir*	(Sambucus nigra)
Troène commun*	(Ligustrum vulgare)
Viorne mancienne	(Viburnum lantana)

* Arbres et arbustes pour bord de mer
** Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantées
° Arbustes qui drageonnent facilement (à caractère envahissant)

Remarques :
Ces essences apparaissent de manière spontanée dans le Boulonnais.
Chaque arbre ou arbuste est cependant adapté à un type de sol particulier. Pour une bonne réussite de la plantation, il suffira de les planter dans les conditions qui leur conviennent.

Pour de plus amples renseignements, n'hésitez pas à appeler le Parc Naturel Régional au 03.21.87.90.90

ANNEXE 2

LISTE DES ELEMENTS PAR SOUS-CATEGORIE, COMPOSANT LES BATIMENTS AGRICOLES PATRIMONIAUX REPERES

Voir document « Annexe 2 » attaché à celui-ci

ANNEXE 3

MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE DESVRES – SAMER

DELIBERATIONS COMMUNALES RELATIVES A L'INSTAURATION DU PERMIS DE DEMOLIR ET DE LA DECLARATION PREALABLE POUR CLOTURE.

A définir par chaque Conseil Municipal

ANNEXE 4

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES SUR LA CCDS

Référence au Plan A	Commune	Destination	Superficie m²	Bénéficiaire
2-01	Bellebrune	Parking et Accès de la zone de développement futur	1 033	Commune
4-01	Bournonville	Liaison douce	1 867	Commune
8-01	Courset	Aménagement d'un belvédère	272	Commune
10-01	Desvres	Création d'une aire de stationnement	1 925	Commune
10-02	Desvres	Création d'une aire de stationnement	1 149	Commune
10-03	Desvres	Cheminement vers l'étang	1 720	Commune
10-04	Desvres	Liaison douce	1 867	Commune
10-05	Desvres	Liaison douce	343	Commune
10-06	Desvres	Liaison douce	1 776	Commune
10-07	Desvres	Création d'un bassin de rétention	1 009	Commune
10-08	Desvres	Création d'une aire de stationnement	442	Commune
11-01	Doudeauville	Equipement public (écoles et Mairie)	2 658	Commune
13-01	Henneveux	Extension Mairie/ Ecole avec parking	797	Commune
29-01	Le Wast	Accès et implantation de la STEP	16 717	Commune
15-01	Longfossé	Emplacement de Citerne incendie	685	Commune
15-02	Longfossé	Accès zones AUh	836	Commune
15-03	Longfossé	Accès zones AUh	445	Commune
17-01	Longueville	Accès agricole	153	Commune
18-01	Menneville	Sécurisation du carrefour	627	Département
19-01	Nabringhen	Elargissement de virage	322	Commune
19-03	Nabringhen	Création d'une aire de retournement	433	Commune
19-04	Nabringhen	Retournement pour le camion d'ordures ménagères	154	Commune
21-01	Quesques	Création de voirie d'accès	1 058	Commune
23-01	Questrecques	Voirie d'accès zone AUh	142	Commune
23-03	Questrecques	Accès agricole	320	Commune
24-01	Samer	Elargissement de voirie / Chemin de la Marbecque	3 791	Commune
24-02	Samer	Création de giratoire - sécurisation d'accès	2 171	Commune
24-03	Samer	Liaison douce (les Lavandières)	425	Commune
25-01	Senlecques	Accès du cimetière	114	Commune
25-02	Senlecques	Gestion eau/ assainissement	3 432	Commune
31-01	Wirwignes	Liaison douce	543	Commune
		TOTAL	**49 226**	

ANNEXE 5

Etude des modalités d'application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme sur le territoire de la Communauté de Communes Desvres-Samer

I. CADRE REGLEMENTAIRE

Extrait du code de l'urbanisme «constructibilité interdite le long des grands axes routiers » :

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

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

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L111-9

Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

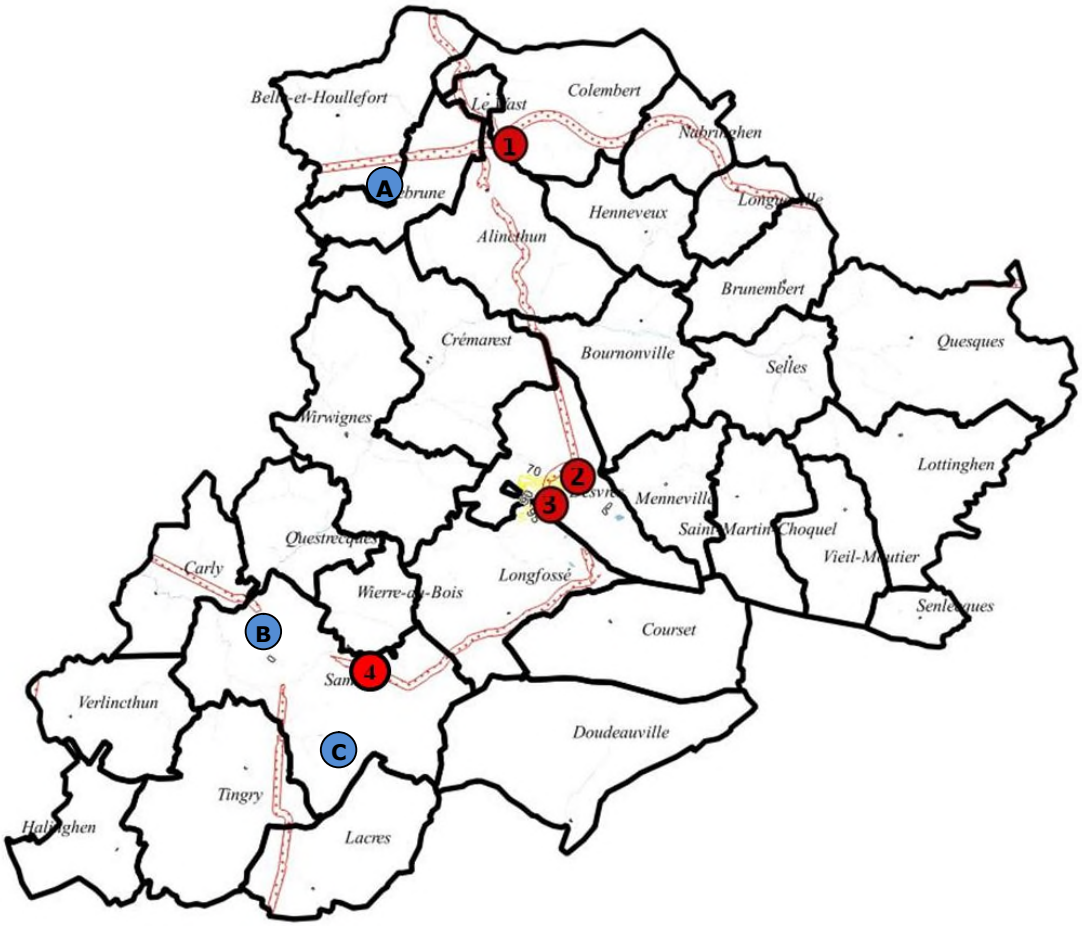
Article L111-10

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

➔ ***Les dispositions réglementaires issues de la présente étude seront intégrées au règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et sont reportés sur le Plan A des communes concernées.***

N°	Commune	Projet	Voie	
1	Alincthun / Colembert	Extension de la zone d'activités légère des Pichottes	RN42 : application des 100m RD 127 : application des 75m	
2	Desvres	Extension urbaine Habitat_OAP Entrée Ouest	RD 127 (voirie de contournement ouest) : application des 75m	
3	Desvres	Extension urbaine Habitat_OAP site de la Gendarmerie	RD 127 (voirie de contournement ouest) : application des 75m	
4	Samer	Extension urbaine activités mixtes	RD 52 : application des 75m	
5	**Desvres**	**Aire passage Gens du Voyage**	**RD 127 (voirie de contournement ouest) : application des 75m**	
ETUDES ET PRESCRIPTIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME AVANT APPROBATION DU PLUi				
A	Bellebrune	Zone d'activité légère	RN42 : application des 100m	Elaboration de la carte communale déposée en sous-préfecture le 25/10/2007.
B	Samer	Longuerecques – extension habitat et implantation commerciale	RD 52 : application des 75m	Intégré par approbation révision allégée du PLU Samer – délib. du 25 /02/2016
C	Samer	Projet de la Maison du Cheval Boulonnais.	RD901 nord : application des 75m	

Localisation des sites de projet



ANALYSE ET CONCLUSION PAR SITE DE PROJET

①. ALINCTHUN / COLEMBERT– Projet de zone d'activités économiques légères

Description du projet

Le projet de zone d'activités économiques légères répond à la stratégie de développement économique de la CCDS défini au PADD, en recherchant un « impact mesuré ». Il s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé du foncier économique et d'une mutualisation des équipements, puisque ce développement constitue une extension mesurée de la Zone d'Activités existantes des Pichottes. Le site bénéficie d'une excellente lisibilité et accessibilité par sa desserte via la route nationale 42.

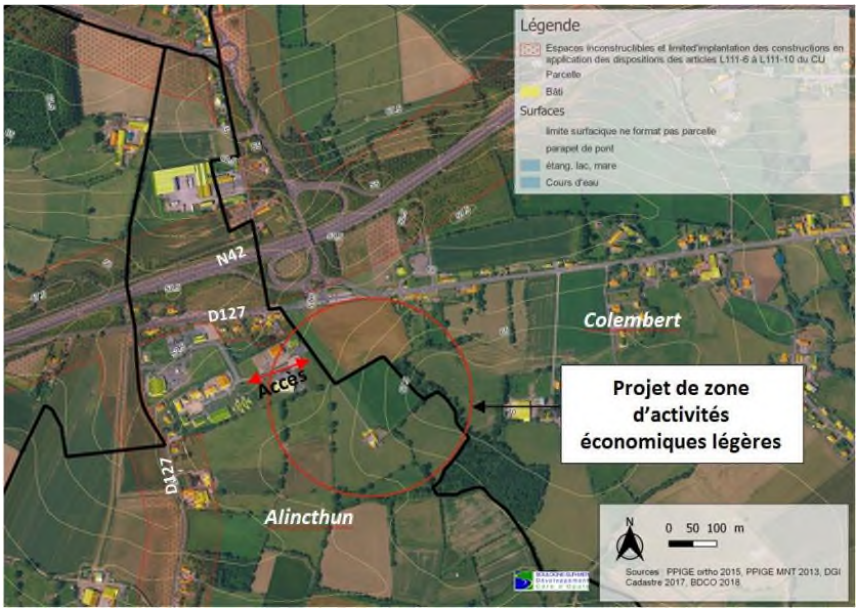
Développé dans un espace à haute fonctionnalité bocagère, le projet de ZAL nécessitera d'assurer l'intégration paysagère et environnementale des constructions et aménagements.

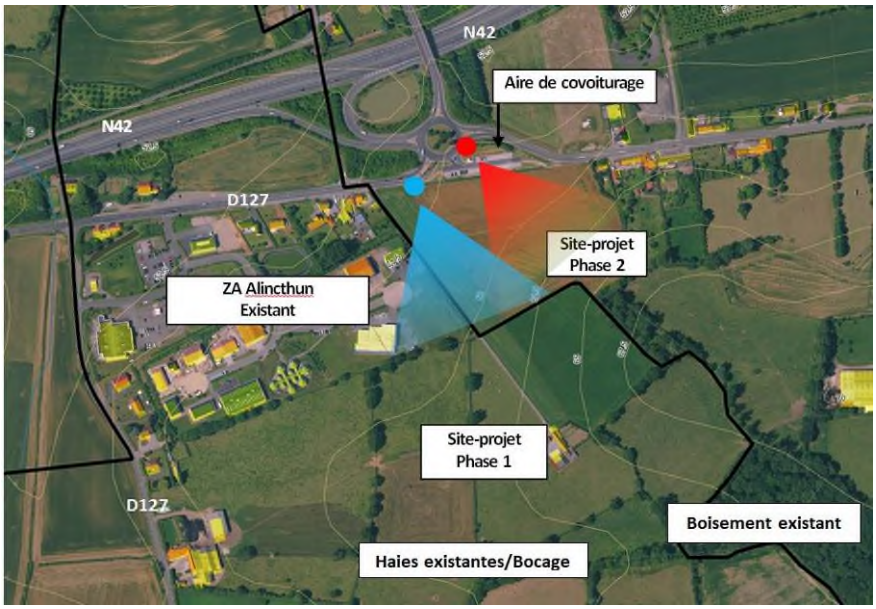
L'extension permettra de compléter l'offre économique de la zone et de répondre aux demandes d'implantation d'activités légères, telles qu'activités artisanales, petites entreprises commerciales (commerce de gros) ou activités de bureau.

Localisation du projet

La zone d'activités légères de compétence communautaire est localisée sur les communes d'Alincthun et Colembert. Le projet d'extension s'inscrit en continuité Est la ZA des Pichottes et bénéficie d'une bonne accessibilité par la RN42.

La zone de projet est programmée en 2 phases d'aménagement. La première phase d'urbanisation (indiquée AUe au plan de zonage du PLUi) n'est pas concernée par la limite d'inconstructibilité. Le présent dossier anticipe le développement futur de la ZAL.





Le projet dans son environnement

Le projet s'insère entre la ZA existante et le hameau de Le Plouy à Colembert.

Depuis la RN42, le site de développement futur n'est pas visible du fait de l'encaissement de la voie et de la végétation présente sur en bordure de la RN42.

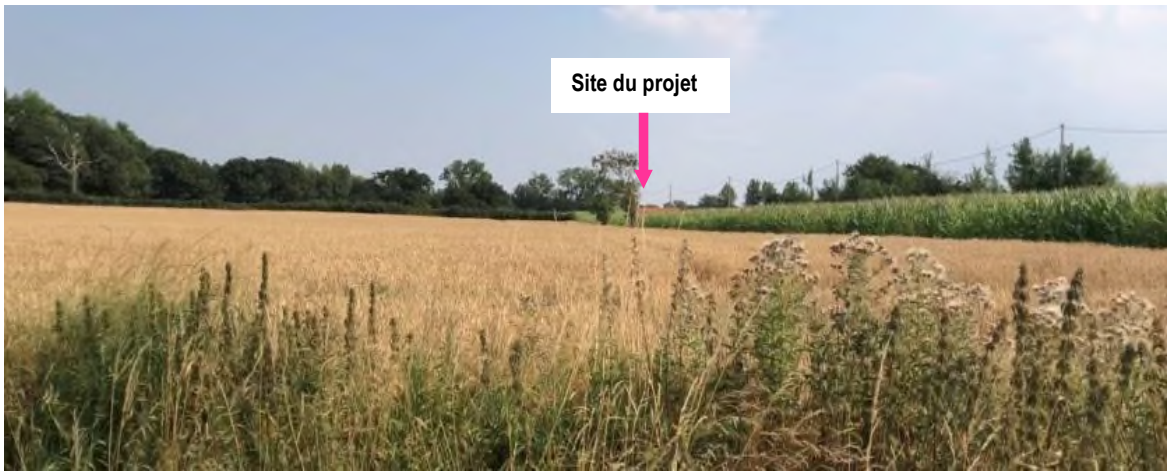
Le site est visible depuis la RD127 et en arrivant par la RD224 depuis Colembert.

La limite du site avec la RD127 est marquée par la présence de l'aire de covoiturage aménagée depuis 2015.

Le projet sera développé sur des parcelles actuellement agricoles (pâtures, cultures) en pente légère vers le sud.

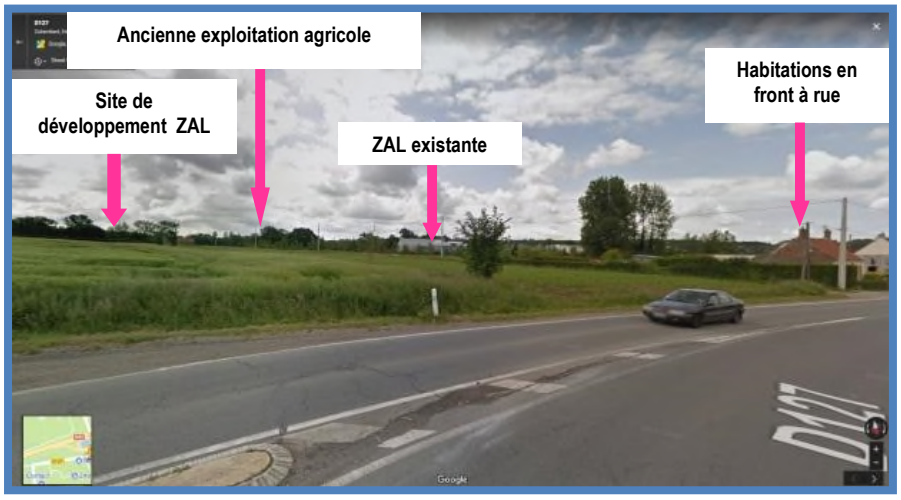
La limite sud du secteur est marquée par un maillage bocager dense.

La ZA des Pichottes constitue la limite Ouest de la zone avec, en premier rang, le long de la RD, une succession de bâtiments de faible hauteur (R+C) à vocation principale d'habitat. La ZA existante est peu visible depuis la RD notamment du fait de la présence végétale importante.





1/ vue depuis la RN 42 :
La position de la RN42, encaissée par rapport au terrain du futur projet et la présence d'une végétation dense ne permettent pas de visualiser le site depuis la Route nationale.



2/ vue depuis la RD127 :
Vue dégagée sur un espace agricole en culture au premier plan. Le maillage bocager marque la limite du secteur à développer et permet l'intégration des constructions actuelles de la ZA.



3/ vue depuis la RD224 (route du Plouy): vue dégagée sur un espace agricole en culture au premier plan.
Le maillage bocager marque la limite du secteur à développer. Cette structure bocagère sera préservée dans le projet d'aménagement.

L'espace au premier plan (en contact avec l'aire de covoiturage) sera aménagée en seconde phase.

Aire de co-voiturage aménagée par la CCDS depuis 2015.



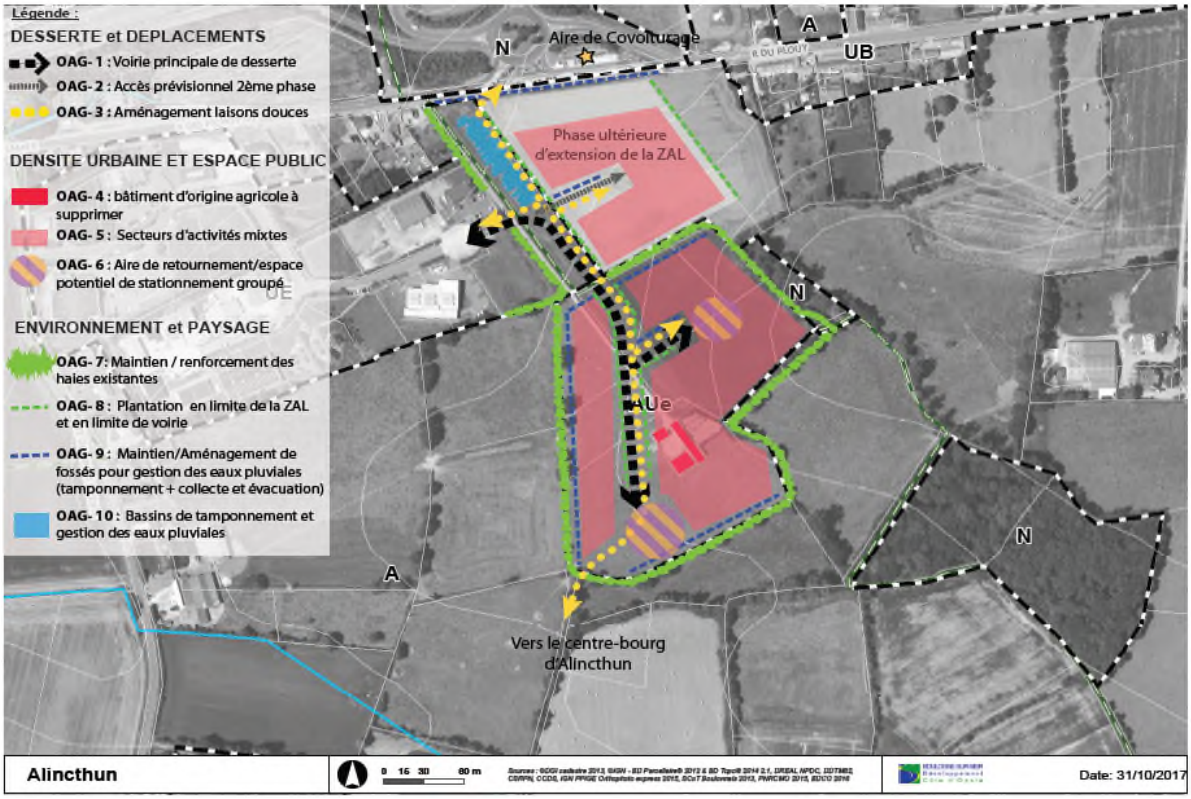
Analyse du site au regard du projet

	Constats et enjeux du site	Mesures à prendre pour son aménagement
NUISANCES	▪ Habitations du hameau de Le Plouy à proximité immédiate du site et entre la RD 127 et la ZAL des Pichottes. ▪ Exposition aux nuisances sonores de la RN42 mais étant en contrebas, et avec la présence des bandes boisées, le son est atténué. ▪ Gestion de la pente et des eaux de ruissellement ▪ Linéaires de haies important avec valeur paysagère et environnementale.	▪ La préservation des haies bocagères autour du site permettra d'atténuer les nuisances sonores (repérage des haies au PLAN B du PLUi). ▪ Un espace inconstructible est à maintenir entre les habitations existantes et les constructions futures de la ZAL. ▪ La gestion des eaux sera assurée par des espaces de tamponnement (bassin, noues). Le maintien des haies permet de limiter le ruissellement sur le secteur.
SECURITE	▪ RN42, route sécurisée. Le site est en dehors de la bande d'inconstructibilité des 100m. ▪ RD127 : gestion des accès sur la RD127 ▪ Accessibilité des modes doux et notamment lien avec la zone de covoiturage.	▪ Le développement du site s'appuie sur la ZA existante. La desserte sera assurée par le prolongement de la voirie interne. Aucune connexion directe n'est possible depuis la D127. ▪ Une liaison douce est prévue entre la ZAL et l'aire de covoiturage.
QUALITE ARCHITECTURALE	▪ Pas de monument historique ou édifice patrimonial à proximité. ▪ Maisons pavillonnaires de faible hauteur en bordure de la RD127 et présence de forme d'habitat type longère sur la route du Plouy. ▪ Bâtiment d'activité sur la ZA des Pichottes	▪ Qualité architecturale des futures constructions à encadrer au regard des impacts sur le paysage : gabarit et matériaux des constructions des bâtiments d'activités à étudier pour limiter l'impact sur le secteur.
QUALITE DE L'URBANISME	▪ Assurer la connexion avec la ZA existante. ▪ Mutualiser les accès et les espaces de stationnement.	▪ Garantir la cohésion de l'aménagement futur avec l'organisation actuelle du village.
PAYSAGES	▪ La zone d'activités est aménagée au sein d'un espace bocager à haute fonctionnalité écologique. ▪ Depuis la RD127, le terrain est marqué par une pente légère vers le sud.	▪ Insérer les futures constructions dans l'encadrement naturel du site (haies et bandes boisées existantes) et renforcer par **pré-verdissement*** de la zone.

Conclusion de l'analyse du site au regard du principe d'inconstructibilité

Considérant la nature du projet et sa compatibilité avec la configuration du site et de son environnement, la présente étude confirme la possibilité d'adapter au PLUi le principe d'inconstructibilité prévu par l'article L111-8 du code de l'urbanisme.
Il est par ailleurs recommandé de définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des mesures indiquées ci-avant. Une attention particulière devra être apportée aux critères suivants : qualité architecturale, préservation et renforcement de la trame bocagère pour favoriser l'insertion des constructions dans le paysage.

La définition de l'OAP inscrite dans le PLUi permet de renforcer la qualité d'aménagement sur le secteur.



② DESVRES – Entrée Ouest - Projet d'habitat

Description du projet

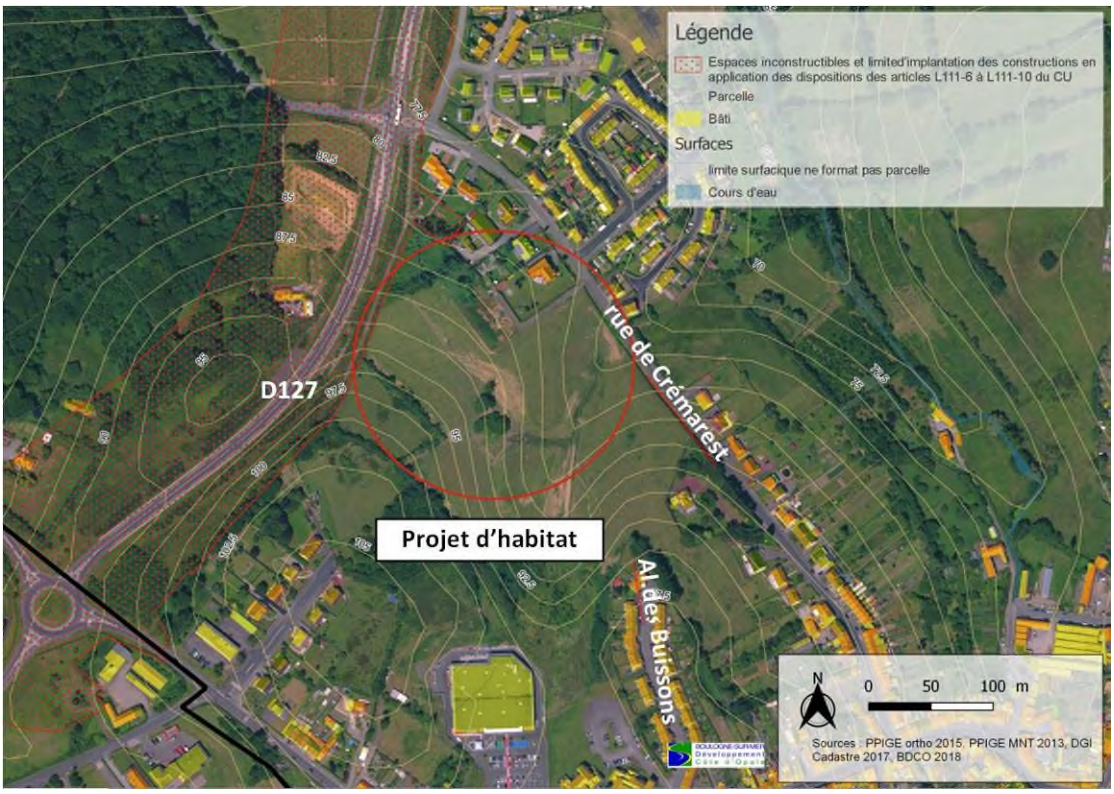
Le projet de développement urbain à vocation principale d'habitat se situe à l'entrée Ouest de Desvres, entre la voie de contournement Nord-Ouest et la rue de Crémarest. L'urbanisation s'organise en 4 secteurs avec l'ouverture d'une partie des terrains en première phase d'urbanisation.

Le développement de ce secteur permettra de renforcer la commune de Desvres en tant que pôle structurant de la CCDS avec l'accueil de nouvelle population et le développement de programmes d'habitat adaptés et variés.

Le projet de développement est à moins d'un kilomètre du centre bourg de Desvres et à proximité directe d'un supermarché.

Développé au sein d'un espace agricole (pâturage) vallonné, le projet intégrera une dimension paysagère forte avec le respect de la topographie, du fond de vallon et de la végétation existante à maintenir

Localisation du projet



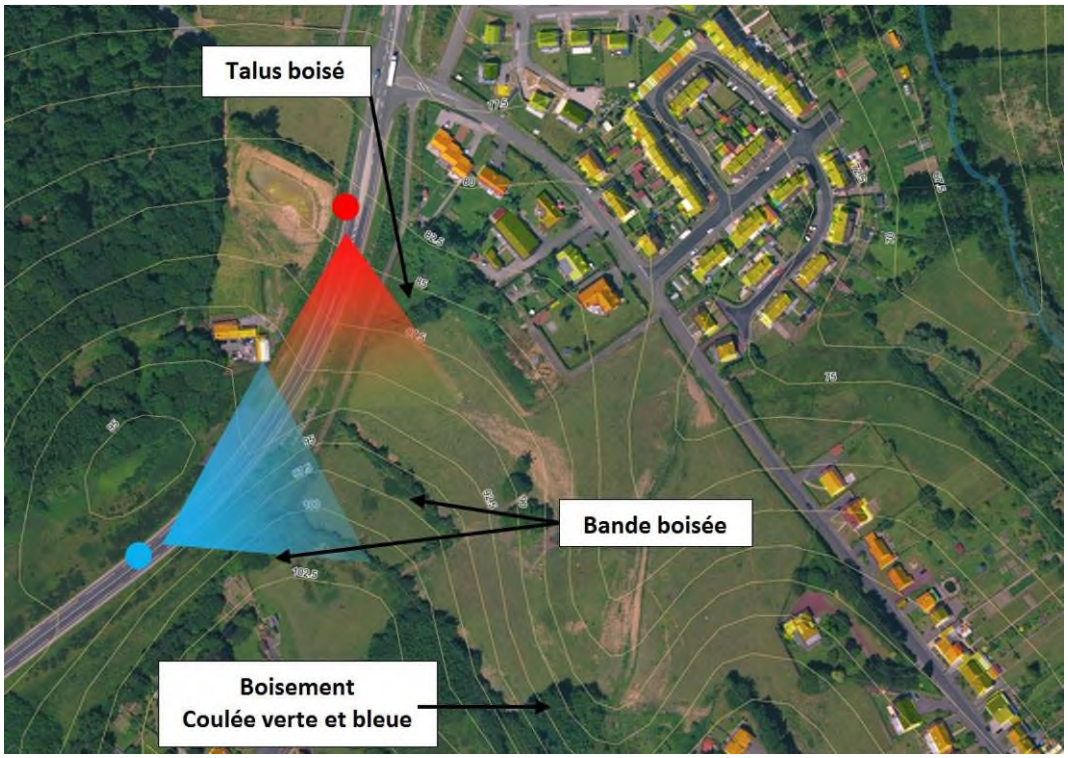
Le secteur d'aménagement pour l'habitat se situe au Nord-Ouest de Desvres à proximité de la Forêt de Desvres.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation propose plusieurs surfaces urbanisables.

Au Sud, les surfaces sont accessibles par la route de Boulogne et sont insérées dans l'enveloppe urbaine.

Au Nord, elles sont accessibles par la rue de Crémarest et sont en dehors de l'enveloppe urbaine.

Le projet dans son environnement



La voie de contournement Nord-Ouest de Desvres prolonge la RD 127 en provenance de RN 42 plus au Nord jusqu'à la RD 341. Elle a été aménagée en 2005 pour désengorger le centre-ville de la circulation automobile.

Elle crée une limite physique entre la partie urbanisée de Desvres et la forêt domaniale de Desvres (Haute et Basse forêt).

La voie de contournement est encaissée par rapport au terrain de projet avec un talus végétalisé important qui diminue progressivement vers la rue de Crémarest qui permet l'accès vers le centre de Desvres.

Le long de la RD127, un talus boisé dense et un sentier marquent une limite physique et visuelle entre le site et la voie de contournement.

Au nord du site de projet, les habitations existantes de type pavillonnaire sont perceptibles, depuis la D127, uniquement à l'approche de l'intersection avec la rue de Crémarest.



1/ vue depuis la D127 : la position de la route encaissée par rapport au terrain du futur projet et la présence d'une végétation dense ne permettent pas de visualiser le site.

2/ vue depuis la D127 proche de la rue de Crémarest :
Le talus plus bas permet de voir les toitures de maisons récentes, le long de la route de Crémarest.



En bordure de la RD, le talus végétalisé, le chemin existant et la bande boisée mettent à environ 30 m la zone de développement futur.



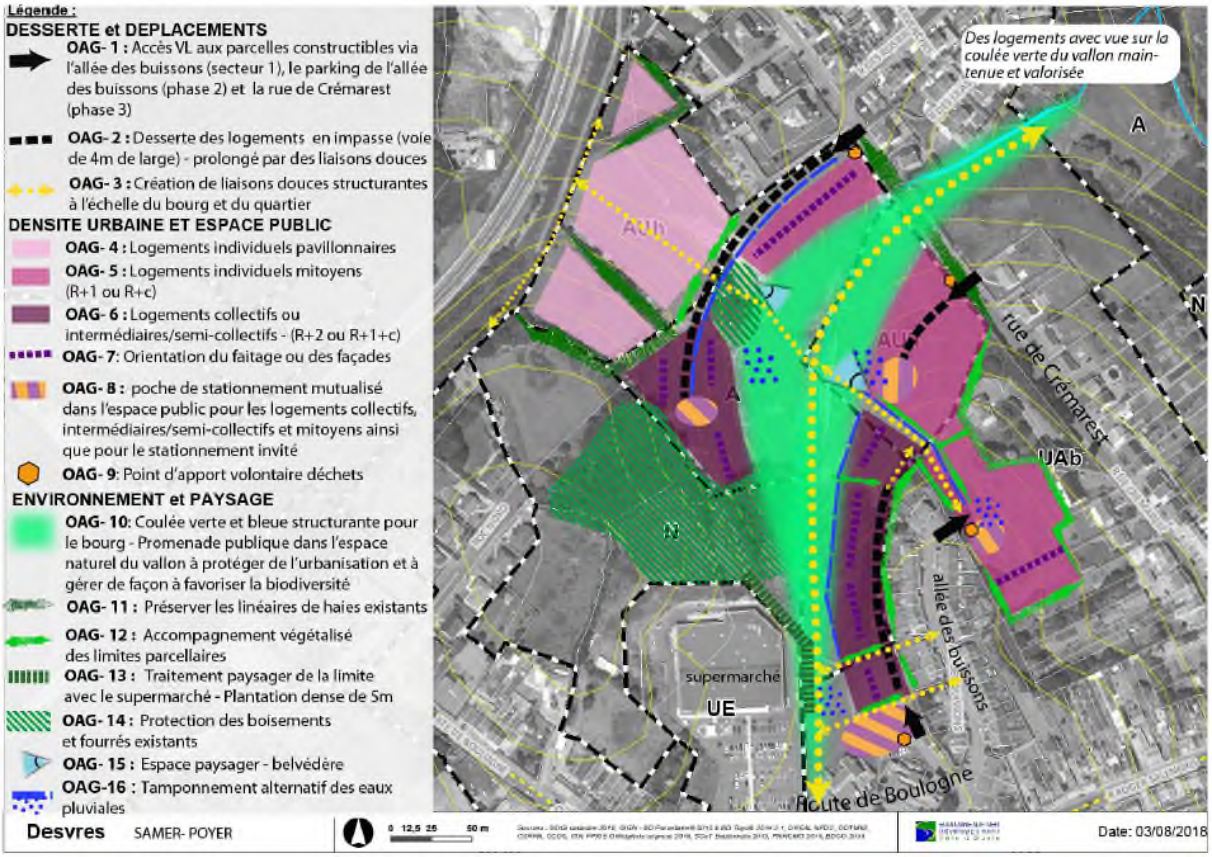
Analyse du site au regard du projet

	Constats et enjeux du site	Mesures à prendre pour l'aménagement du site
NUISANCES	▪ Des habitations récentes à proximité immédiate du site. ▪ Exposition limitée aux nuisances sonores de la D127 du fait de l'encaissement de la voirie et de la présence d'un talus boisé dense. ▪ Pente importante sur le vallon avec nécessité de gestion hydraulique adaptée.	▪ Nuisances sonores de la D127 à prendre en compte par le maintien du talus boisé existant et l'accompagnement végétalisé des limites parcellaires. ▪ Recul de 30 m existant (talus, bande boisée, chemin) à maintenir avec les constructions. ▪ Gestion des eaux de ruissellement prévu par l'OAP aménagement avec une gestion alternative par paliers, et le maintien d'une partie du vallon en espace non aménagé et non imperméabilisé.
SECURITE	▪ D127 : route sécurisée pour véhicules à moteurs, talus de part et d'autre. ▪ Pas de sortie possible sur la D127. ▪ Chemin d'accès agricole indépendant qui suit le tracé de la RD et permet la dessert du site de projet.	▪ Distance de sécurité maintenue entre la zone et la D127 par la préservation du sentier et le talus boisé : aménagement du chemin existant en espace sécurisé pour les piétons. ▪ Aucun accès principal de la zone de projet sur la RD127 ou sur le carrefour avec la route de Crémarest.
QUALITE ARCHITECTURALE	▪ Pas de monument historique ou édifice patrimonial à proximité. ▪ Tissu urbain pavillonnaire (constructions de faible hauteur).	▪ Qualité architecturale des futures constructions à encadrer au regard des impacts sur le paysage et sur les gabarits du cadre bâti du village. La hauteur de constructions est limitée à un **gabarit en R + combles.** ▪ L'implantation des constructions permettra d'éviter un front linéaire continu au droit de la RD127.
QUALITE DE L'URBANISME	▪ Accès simple depuis la « rocade nord ». ▪ Proximité du centre de Desvres et équipements (~1km). ▪ Continuité avec l'enveloppe urbaine du village. ▪ La zone marquera la future limite Nord-ouest de l'urbanisation de Desvres.	▪ Le développement sur ce secteur tient compte de qualité environnementale et paysagère et s'organise en 4 secteurs autour d'un vallon à préserver. ▪ Projet global d'aménagement organisé avec une OAP aménagement. ▪ La desserte du secteur sera mutualisée pour limiter l'impact de l'artificialisation des sols par les voiries. ▪ Un travail sur le développement des cheminements doux est à assurer pour permettre l'accès vers le centre et les équipements.
PAYSAGES	▪ Aucune exposition à la vue du site depuis la D127- talus paysager présentant un écran boisé disposé de manière continue le long de la voie.	▪ Insérer les futures constructions en paysageant les franges dans la continuité du tissu urbain existant et en tenant compte de la topographie du site. Le projet d'aménagement vise à une intégration qualitative des constructions dans le tissu urbain. ▪ Les éléments du patrimoine naturel identifiés seront à maintenir et renforcer dans l'aménagement du site.

Conclusion de l'analyse du site au regard du principe d'inconstructibilité :

Considérant la nature du projet et sa compatibilité avec la configuration du site et de son environnement, la présente étude confirme la possibilité d'adapter au PLUi le principe d'inconstructibilité prévu par l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

Il est par ailleurs recommandé de définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des mesures indiquées ci-avant. Une attention particulière devra être apportée aux critères suivants : qualité architecturale et qualité de l'urbanisme.



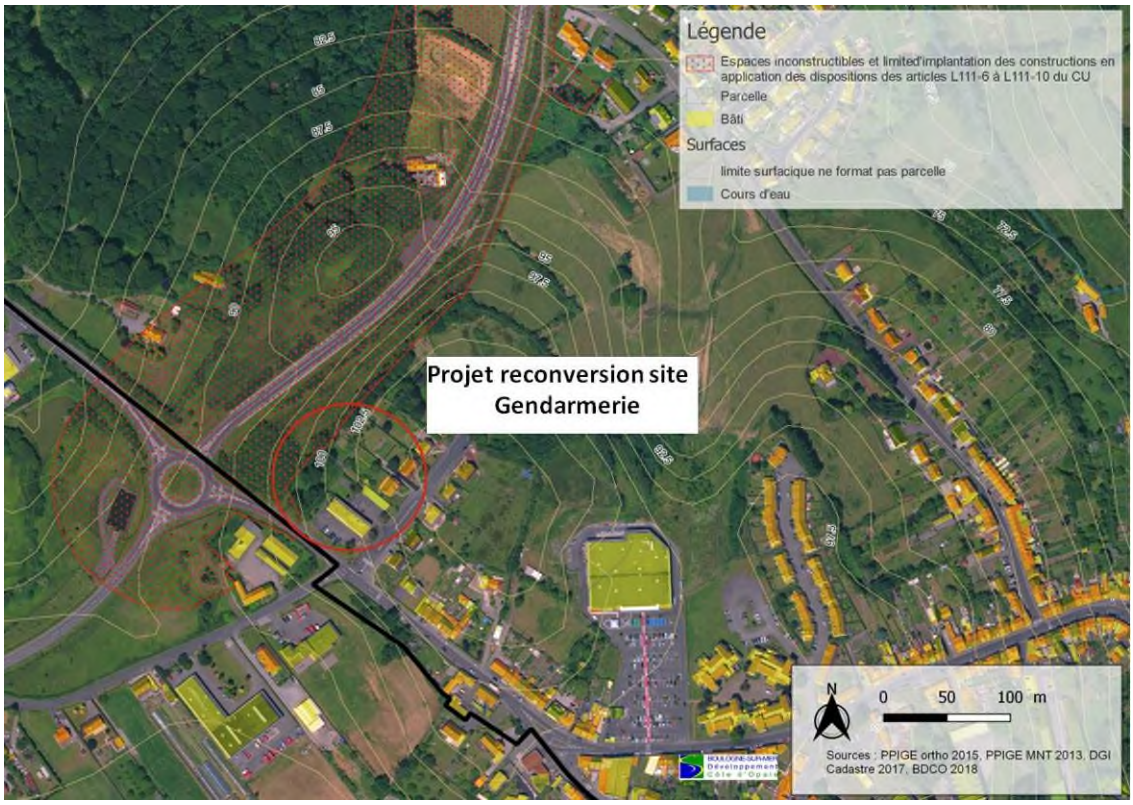
La définition de l'OAP inscrite dans le PLUi permet de renforcer la qualité d'aménagement sur le secteur.

③ . DESVRES – Gendarmerie-Projet d'habitat

Description du projet

Le projet de renouvellement du site de la gendarmerie doit permettre la mutation du site actuel de la gendarmerie de Desvres pour un programme de logements. Le renouvellement de ce site offre une possibilité de constituer une nouvelle offre de logements pour renforcer le rôle de centralité de Desvres au sein de la Communauté de Communes.
Cette opportunité foncière permet de travailler au sein du tissu urbain et de limiter l'impact sur la consommation foncière et les besoins nécessaires de déploiement des réseaux et voiries.

Localisation du projet



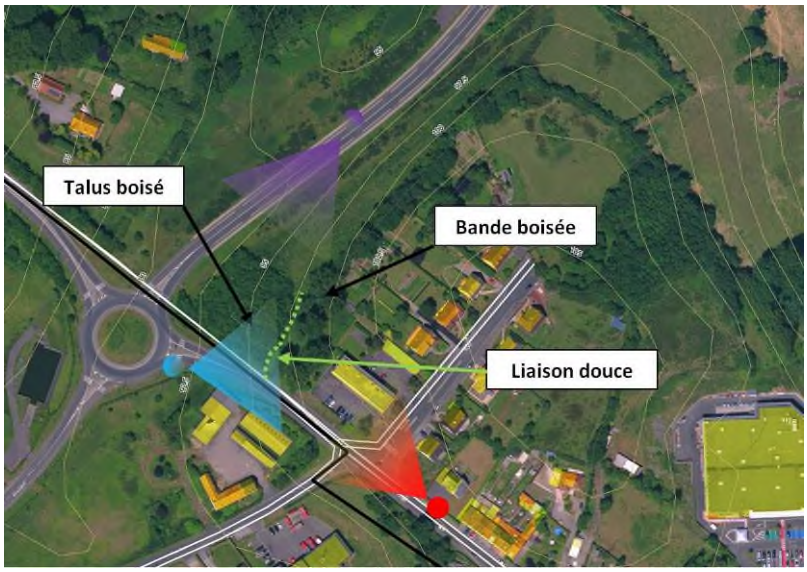
Le site concerné par l'étude loi Barnier se situe à l'entrée Ouest de Desvres, à l'intersection entre la RD 341, également appelée « Chaussée Brunehaut », et la voie de contournement Nord-Ouest.

La voie de contournement Nord-Ouest de Desvres prolonge la RD 127 en provenance de RN 42 plus au Nord jusqu'à la RD 341. Elle a été aménagée en 2005 pour désengorger le centre-ville de la circulation automobile.
Elle crée une limite physique entre la partie urbanisée de Desvres et la forêt domaniale de Desvres (Haute et Basse forêt).

Le projet s'insère dans le tissu urbain, il s'agit de la première frange d'urbanisation de Desvres en entrée ouest.

Le site est proche des commerces et équipements de la commune (1km du centre de Desvres).

Le projet dans son environnement



Le site de projet est à une distance d'environ 50 m par rapport à l'axe de la voie de contournement. L'accès à la parcelle se fait via une impasse sécurisée appelé «Rocade Nord » qui est parallèle à la voie de contournement.
Le site de la gendarmerie se trouve dans un tissu pavillonnaire de faible densité avec des parcelles de 500m² à 3 000m².
Les typologies bâties environnantes sont hétérogènes, puisqu'on trouve à proximité des habitations en bande le long de la RD 341, des commerces et des équipements.



1/ l'entrée de ville ouest : depuis le giratoire en entrée ouest de Desvres, le site de projet n'est pas visible notamment du fait de la présence du talus végétalisé avec la présence d'arbres le long de la voie de contournement et de la RD341 (chaussée Brunehaut).
Le bâti de l'actuelle gendarmerie en R+2 toiture plate est à peine perceptible.



En arrivant par la rocade (RD127), bien que le site de la gendarmerie soit plus haut que la voirie, l'écran végétal et le recul actuel de l'urbanisation ne permettent aucune visibilité de la gendarmerie ou des habitations de la rue.

2/ Vues depuis la rue de Boulogne (D341/ « chaussée Brunehaut ») : un talus végétalisé sert de la limite entre le site de projet et la RD341.



En arrivant de l'ouest, le talus végétalisé avec des arbres de haute tige cache le bâti en R+2 de la gendarmerie. Au-devant du bâti, la végétation est moins dense permettant de voir le bâtiment plus haut que la voirie et en recul de 25m.



Analyse du site au regard du projet

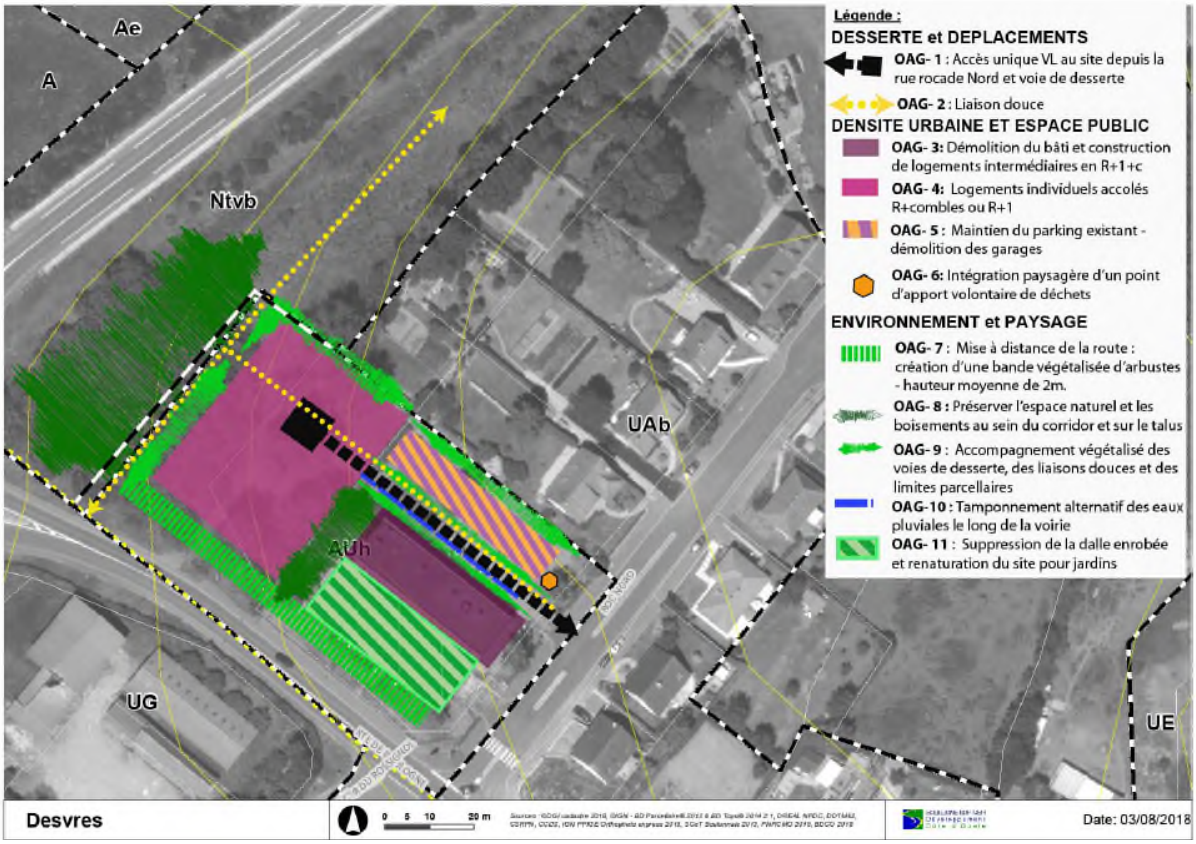
	Constats et enjeux du site	Mesures à prendre pour l'aménagement du site
NUISANCES	▪ Exposition limitée aux nuisances sonores de la voie de contournement et de la RD341du fait de sa situation en élévation par rapport à la voie (talus boisé de 10m). ▪ Rue résidentielle pavillonnaire.	▪ Préservation de la bande boisée sur le talus existant et renforcement par la création d'une bande végétalisée d'arbustes, qui permettra de mettre à distance l'opération d'habitat de la circulation.
SECURITE	▪ Entrée de ville/ aménagements routiers peu propice aux déplacements doux. ▪ Gestion des flux d'entrée/sortie sur le site	▪ L'accès se fera uniquement via la voierie résidentielle existante. ▪ La liaison douce vers le centre pourra s'appuyer sur le développement du secteur de projet « entrée ouest » qui se situe au nord du site et permettra l'aménagement de liaisons douces sécurisées vers le centre de Desvres.
QUALITE ARCHITECTURALE	▪ Présence d'habitations pavillonnaires, de bâtiment d'entreprise, sans architecture identitaire marquée. ▪ Le projet prévoit la suppression du bâti vétuste de la gendarmerie.	▪ Qualité architecturale des futures constructions à encadrer au regard des impacts sur le paysage et sur les gabarits du secteur de projet. ▪ Hauteur de bâti limitée avec un traitement qualitatif à avoir, entre la limite de projet et la RD341.
QUALITE DE L'URBANISME	▪ Accès existant depuis la rue résidentielle. ▪ Continuité avec l'enveloppe urbaine du village. ▪ Définition de la limite Nord de l'urbanisation en entrée de ville.	▪ Le projet doit tenir compte du tissu urbain existant (intégration au sein d'une rue résidentielle). ▪ La gestion du stationnement se fera au sein du site pour limiter l'impact sur le quartier. ▪ La desserte du site sera mutualisée. ▪ Un travail sur le développement des cheminements doux est à assurer pour permettre l'accès vers le centre et les équipements (via le site Entrée ouest en projet).
PAYSAGES	▪ Aucune exposition à la vue du site depuis la D127 du talus paysager présentant un écran boisé disposé de manière continue le long de la voie. ▪ Visibilité du site depuis de la RD341.	▪ L'intégration des bâtis existants et à créer s'appuiera sur le maintien de la structure végétale existante. ▪ Le long de la RD341, la limite est à travailler avec intégration d'une bande plantée et le recul des constructions. ▪ La hauteur du bâti est limitée pour diminuer l'impact en entrée de ville (selon, l'OAP, de R+2 le plus au sud ; à R + combles côté rocade).

Conclusion de l'analyse du site au regard du principe d'inconstructibilité

Considérant la nature du projet et sa compatibilité avec la configuration du site et de son environnement, la présente étude confirme la possibilité donnée au PLUi d'adapter le principe d'inconstructibilité prévu par l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

Il est par ailleurs recommandé de définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des mesures indiquées ci-avant.
Une attention particulière devra être apportée aux critères suivants : maintien de la structure végétale existante et intégration des bâtis aux gabarits, adapter et limiter la hauteur.

La définition de l'OAP inscrite dans le PLUi permet de renforcer la qualité d'aménagement sur le secteur.



④ SAMER – Projet mixte habitat / activités : Site RD52 - Longuerecques

Description du projet

Ce projet veut en priorité permettre d'apporter une réponse rapide à la demande croissante d'implantation d'activités légères, en majorité artisanales, sur la commune de Samer. En effet, la ZAL de Longuerecques qui lui fera pendant de l'autre côté de la RD52, va demander encore plusieurs années avant d'être complétement opérationnelle. Dans l'intervalle, il parait souhaitable de pouvoir disposer de petites surfaces, avec des bâtiments de taille modeste, répondant aux besoins des artisans travaillant soit auprès de particuliers, soit sous-traitants des industries présentes sur Samer : Bic Conté, Spécitubes, et la Samec.

Ce projet respecte les orientations du Scot du Boulonnais qui a noté Samer comme polarité secondaire (DOO p.59).

Localisation du projet : au Sud Est de l'urbanisation samérienne



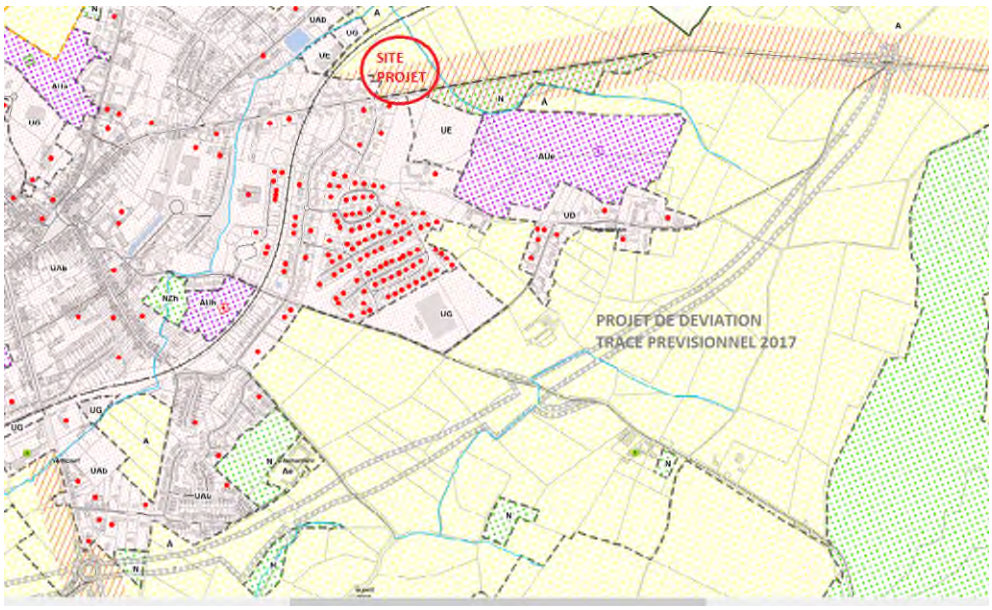
Le site concerné par l'étude loi Barnier se situe à l'entrée sud-est de Samer, sur la RD 52, qui vient de voir s'édifier un centre commercial.

Une étude avait été faite, sans intégrer alors les parcelles directement en face faisant l'objet de ce projet d'implantation d'activités et de 3 logements, ces derniers issus des conventions d'échange de terrains entre la Commune et le propriétaire foncier.

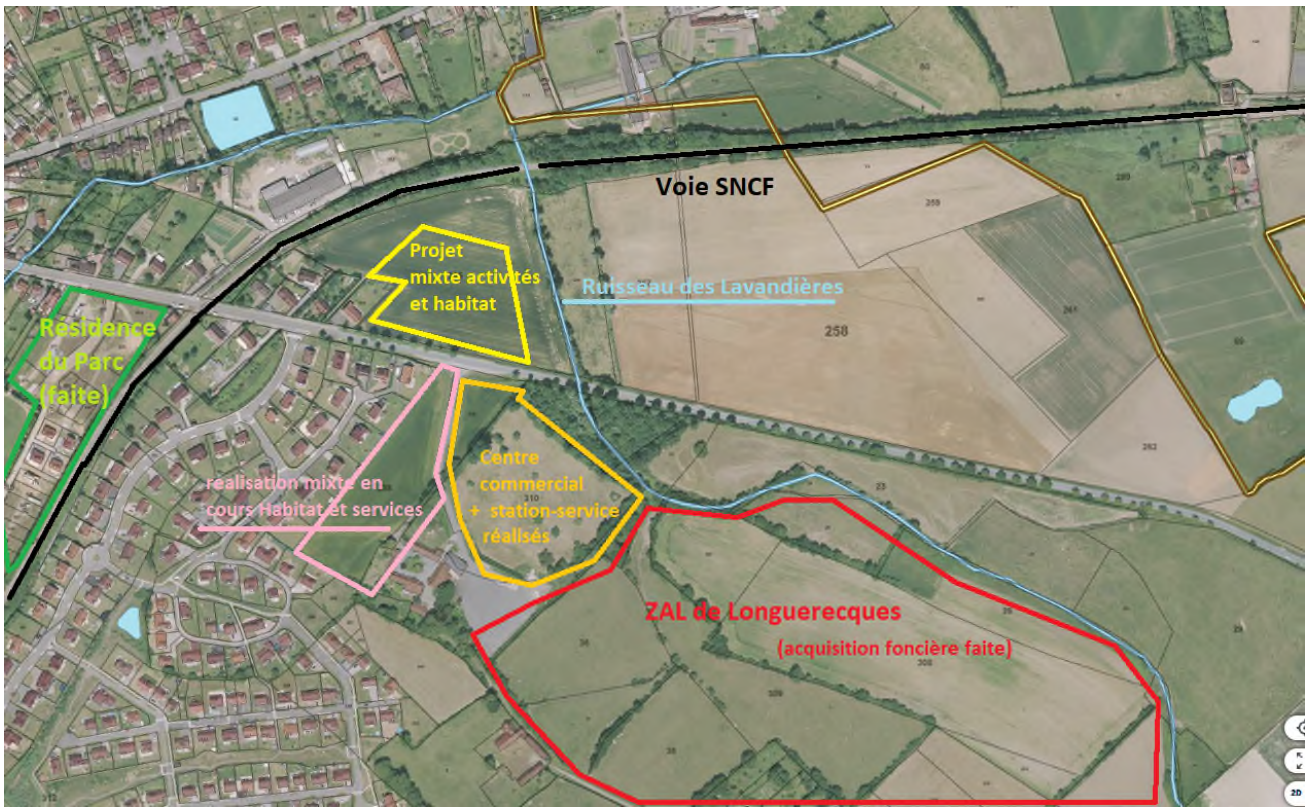
Il convient de noter le projet de voie de contournement sud de Samer, joignant la RD52 à la RD 901 et évitant la traversée du centre-ville par les poids-lourds.

Le site de projet est à une distance d'environ 1 200 m par rapport à la future voie de contournement.

Le site a actuellement un usage agricole, avec un sol repéré pour un aléa « retrait-gonflement argileux » allant de faible à moyen.



Il apparait nettement à la photo aérienne ci-dessous que le ruisseau des Lavandières, avec son talweg et sa ripisylve, constitue une limite de l'urbanisation de Samer.
Cette limite est à préserver et renforcer dans ses composantes, en particulier végétales.



Le site de projet étudié se trouve dans la proximité directe :

- Au nord, de la voie de chemin de fer, comprenant un passage busé du ruisseau des Lavandières ; la limitation du site est donc extrêmement forte.
- A l'est, après la coupure du ruisseau des Lavandières, de vastes parcelles agricoles (pâtures, cultures) se prolongent jusqu'à la ferme avicole de Fort Manoir ; puis vers le coteau (Cuesta Natura 2000) situé à plus de 1 600m.
- Au sud, de la zone d'activités composé du Centre commercial Leclerc, et du projet mixte Habitat / services (pharmacie, libéral santé) qui lui fait face dans la voie d'accès. Un tissu pavillonnaire de bonne densité (18 à 20 maisons / ha) se situe entre le site commercial et la voie de chemin de fer, avec des parcelles de 350 à 500m² en majorité.
- A l'ouest, plusieurs tissus urbains se succèdent, avec du pavillonnaire moins dense, puis la résidence du Parc située après la voie de chemin de fer et au contact du centre-ville.
  Des équipements importants (salle de sports, collège) sont aussi présents.

A noter : La RD 52, à cet endroit, est plus haute que le site concerné ; la parcelle agricole (production de maïs) descend en pente douce vers la voie de chemin de fer au Nord.

Une entrée de ville :

Cette entrée de Samer revêt une importance accrue, par l'arrivée du pôle commercial et de nouveaux services.
La future mise en service de la déviation doit permettre de la requalifier en voie urbaine.

Les perceptions :

① Vue lointaine en arrivant de Desvres / Doudeauville : la RD52 a une alternance de plantations d'arbres (en majorité sur le côté de la ZAL) et de fenêtres paysagères, avec de faibles ondulations de terrain qui ne permettent pas les vues directes sur le site de projet, mais créent une alternance de paysages dans lesquels la dominante végétale est forte.



② Le ruisseau des Lavandières : point bas et ripisylve : le passage du ruisseau correspond désormais à l'entrée urbaine avec l'accès du centre commercial.



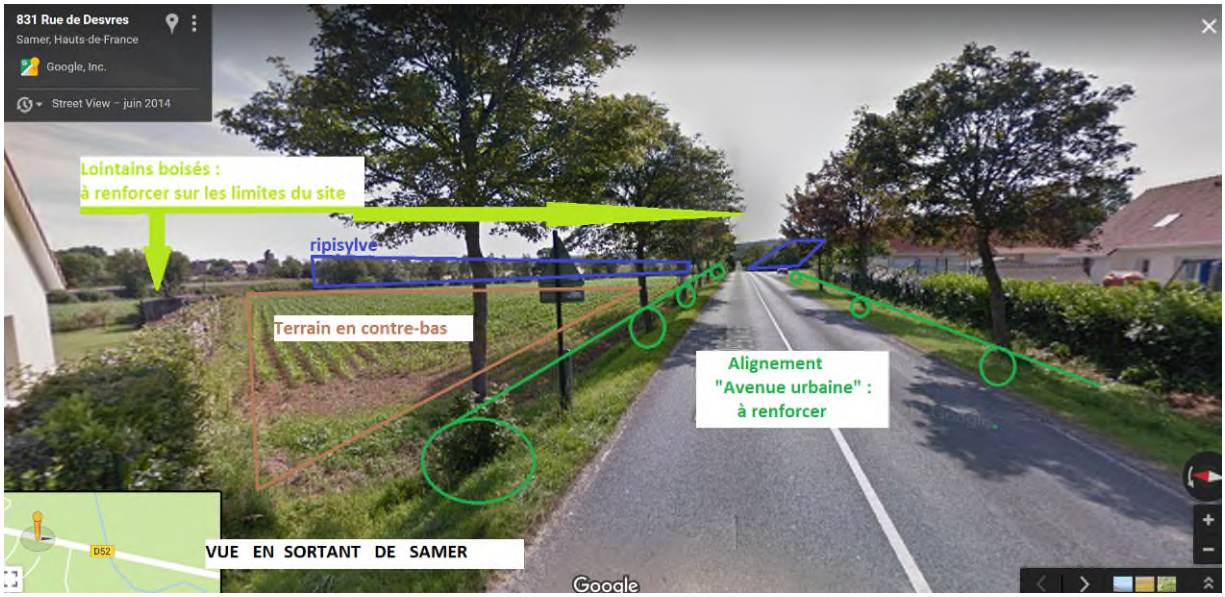
③ Vue directe sur le site, venant de Desvres :



La vue se révèle au droit du site lui-même, et elle comprend des éléments très qualitatifs qu'il convient de conserver.

④ Vue directe sur le site, venant de Samer :

La perception reste de zone urbaine par la présence des pavillons sur la droite, auxquels feraient face, dans le projet communal, 3 nouveaux pavillons de même gabarit, avec haies bocagères sur les limites séparatives.



Analyse du site au regard du projet

	Constats et enjeux du site	Mesures à prendre pour l'aménagement du site
NUISANCES	✓ 5 habitations à proximité immédiate du site. ✓ Exposition aux nuisances sonores de la RD52, mais cette voie va perdre son caractère routier à court terme (déviation). ✓ Préservation du ruisseau des Lavandières (contre les pollutions et contre inondations aval).	✓ Nuisances sonores à atténuer par la réduction de vitesse (déjà passée à 50 km/h). ✓ Dominantes de bâtiments d'activités. ✓ Gestions des Eaux pluviales avec bassins de rétention (avec clapet sur exutoire en cas de pollution) et capacité de tamponnement supérieure aux critères SAGE.
SECURITE	✓ Passage des piétons / vélos. ✓ Gestion des flux sorties / entrées sur le site. ✓ Gestion des croisements entre les accès des ZAL de part et d'autre de la RD52.	✓ Création d'une continuité piétonne sur le talus Nord RD52. ✓ Aménagement de tourne-à-gauche / de rond-point.
QUALITE ARCHITECTURALE	✓ Pas de monument historique ou édifice patrimonial à proximité directe. ✓ L'ambiance pavillonnaire va être modifiée par la construction en cours des Samériales (R + 2 avec pôle Santé en RDC et 31 logements sur les 2 niveaux supérieurs). Idem le centre Commercial avec un volume simple et végétalisation des façades.	✓ Qualité architecturale des futures constructions à encadrer au regard des impacts sur le paysage : couleur tuile ou bois comme sur la grande surface commerciale + végétalisation. ✓ Implantations laissant des vues sur le grand paysage arrière. ✓ Limitation des gabarits renforçant ainsi le niveau TN bas. Les toitures plates ou mono-pente sont donc à favoriser.
QUALITE DE L'URBANISME	✓ La dimension globale du site est proportionnée au projet, limité, et aux formes urbaines proches.	✓ Garantir
PAYSAGES	✓ Qualité des vues sur Wierre, la ripisylve et le bocage, principalement dans le sens Desvres-Samer. ✓ Caractère « avenue urbaine » avec les alignements d'arbres.	✓ Renforcer le caractère « avenue urbaine » en poursuivant et conservant les alignements d'arbres. ✓ Maintien des vues sur Wierre, la ripisylve et le bocage

Conclusion de l'analyse du site au regard du principe d'inconstructibilité

Considérant la nature du projet et sa compatibilité avec la configuration du site et de son environnement, la présente étude confirme la possibilité d'adapter au PLUi le principe d'inconstructibilité prévu par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

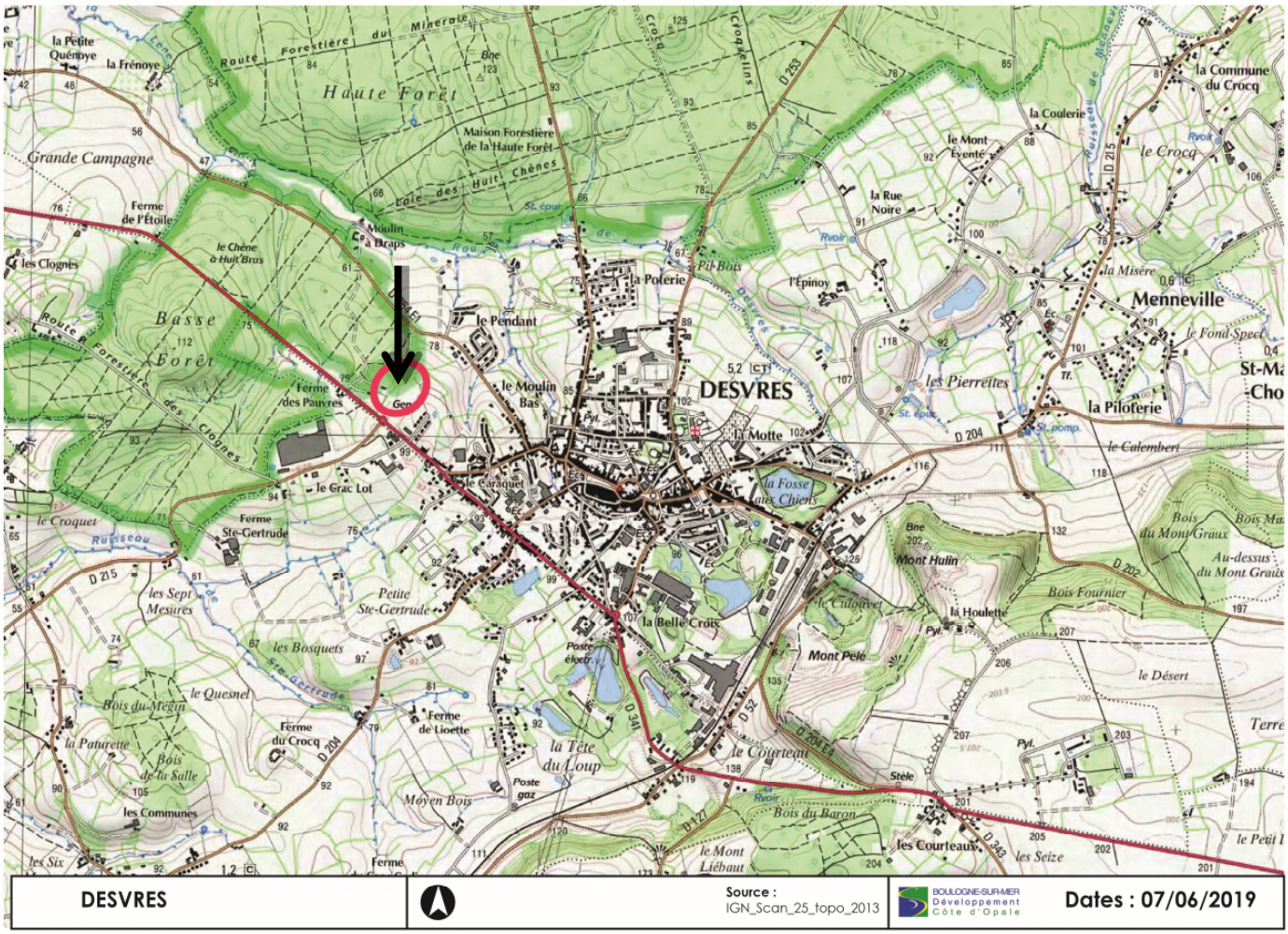
Pour cela, afin de tenir compte principalement des nuisances et d'insertion paysagère, **il est prescrit les éléments suivants, en aménagement, en urbanisme et pour l'insertion paysagère, en complément du Règlement, sur le périmètre « étude loi Barnier ».**

NUISANCES	• Gestion des eaux pluviales : les normes de rétention données par le Règlement sur chaque zone sont à multiplier par 1,2. • Afin de prévenir toute pollution, les bassins de rétention et tamponnement seront dotés de dispositifs de blocage empêchant le déversement dans le ruisseau des Lavandières. • Le gestionnaire de voirie définira les vitesses maximales sur route. • Un rond-point sera prévu (Emplacement Réservé n° 24-04). **Pour les habitations :** • Il est défini une bande inconstructible d'une profondeur de 15 mètres à compter du bord du domaine public, afin d'avoir le maximum de recul sur voie, tout en ayant aussi la meilleure orientation bioclimatique.
SECURITE	• Le projet d'aménagement de la zone définira des liaisons douces piétons / vélos sur le trottoir nord de la RD52. • Hormis pour les habitations, qui mutualiseront leurs accès, un seul accès sur la RD52 sera possible pour la ZAL.
QUALITE ARCHITECTURALE	• Les couleurs des façades seront dans les verts doux, les bruns ou les ocres, en excluant le blanc. • Sur la ZAL, la hauteur maximale sera de 10m au faitage ou 9m à l'acrotère. • Sur les habitations, la hauteur maximale sera de 9m. Dans les deux cas, les volumes seront simples. • Les parkings seront pour 50% de leur superficie en revêtement non-imperméabilisé., et accompagné de haies bocagères d'une hauteur maximale de 1,80m.
QUALITE DE L'URBANISME	• Les bâtiments devront avoir une orientation bioclimatique (façade la plus longue orientée sud). **Pour les bâtiments de la zone d'activités :** • Ils positionneront les aires de stationnement et de circulation vers le sud afin de reculer d'autant leurs bâtiments. • Sur la ZAL, le cahier des charges devra limiter le nombre et la hauteur des enseignes.
PAYSAGES	• Le recul de 10m pour toute construction à partir du haut de toute berge est passé à **12m.** • Les limites séparatives seront plantées en haies bocagères comprenant au moins 3 essences différentes, intégrant un arbre de haut jet pour 100m² de terrain. • Les bâtiments seront végétalisés, notamment par la toiture en cas de toiture plate, ou par des grillages avec essences grimpantes sur les murs ou par palissage. • Des fenêtres paysagères seront prévues dans le plan d'implantation de la ZAL, y compris en définissant des polygones d'implantation stricts des bâtiments.

⑤ DESVRES – Projet d'aire de passage des Gens du Voyage - Site RD 127

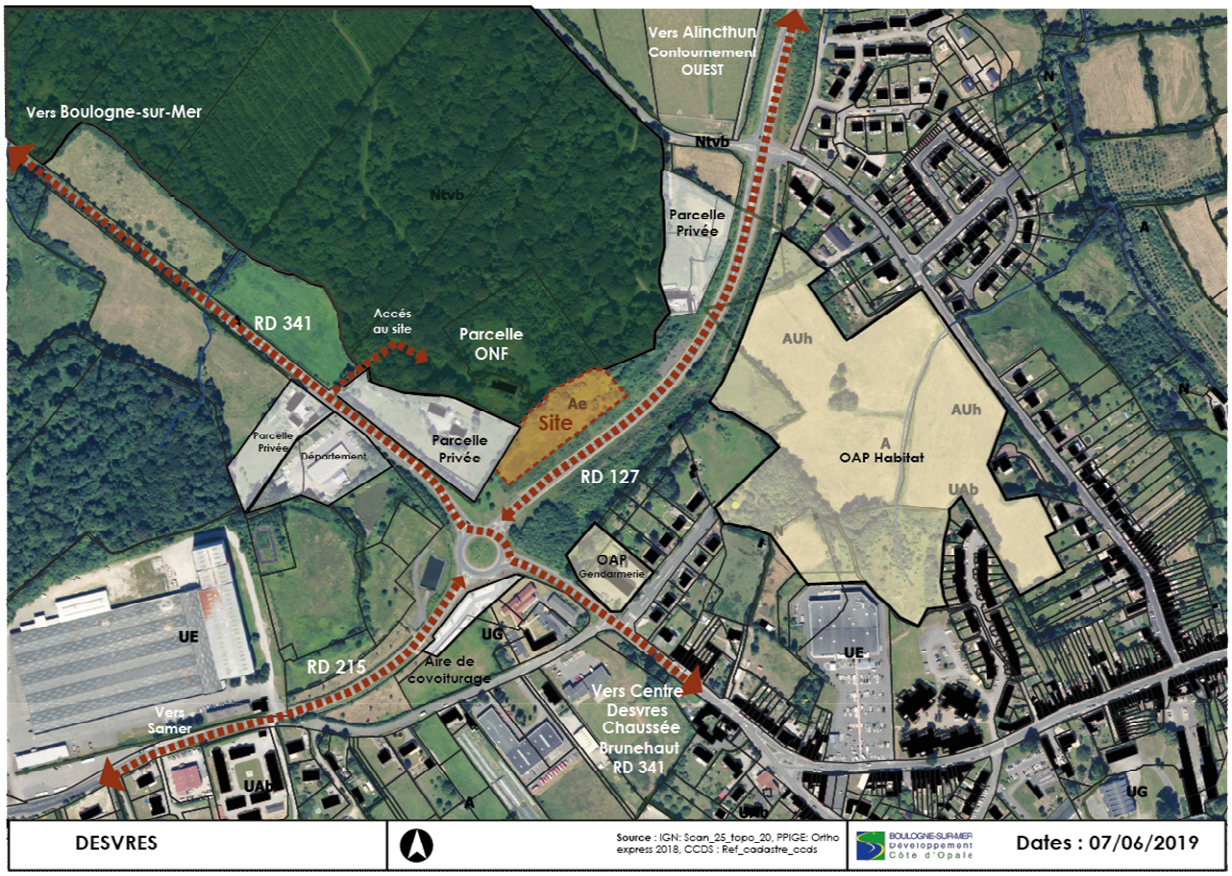
Description du projet

Dans le cadre du schéma Départemental d'accueil des gens du voyage, une aire de passage est à intégrer sur la CCDS, à proximité de la rocade de contournement de Desvres et de la chaussée Brunehaut (RD 341). L'emplacement prévu au PLUi permet une desserte rapide et facile.



Le site concerné par l'étude loi Barnier se situe à l'entrée Ouest de Desvres, entre la voie de contournement Nord-Ouest (RD127) et la RD341 (vers Boulogne-sur-Mer). Le site d'aménagement d'une aire de passage des gens du voyage se trouve dans les 75 et 100m définis par la Loi Barnier le long de la RD341 et la RD127.

Le terrain est identifié en zone AE (STECAL) au Plan A du PLUi de la commune de Desvres.



Le projet dans son environnement

La voie de contournement Nord-Ouest de Desvres prolonge la RD 127 en provenance de RN 42 plus au Nord jusqu'à la RD 341. Elle a été aménagée en 2015 pour désengorger le centre-ville de la circulation automobile.

Elle crée une limite physique entre la partie urbanisée et la forêt domaniale de Desvres (Haute et Basse forêt).
Le site en bordure de ce nouvel axe routier est séparé des flux quotidiens par un talus d'environ 5 mètres de haut.
La RD 127 est encaissée dans deux talus qui préservent le site des nuisances sonores ; le boisement et les végétaux présents sont des strates basses de ronces et de prairie fleurie principalement.

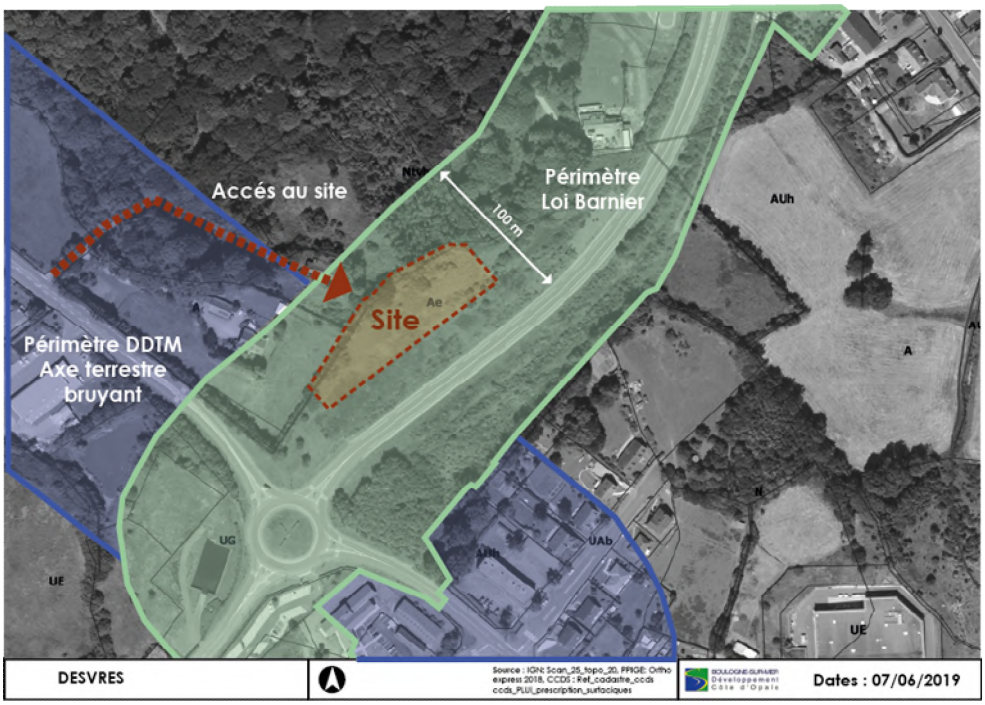
Le site est à environ 95m d'altitude et diminue progressivement vers la route de Boulogne (RD341) à 90m d'altitude.
Le site présente un dénivelé avec 2.5m de différence sur une longueur d'environ 125m, allant de 95m d'altitude (haut du talus) à 92.5m (point bas entre la parcelle privée et ONF)
Le site de projet est à une distance d'environ 20m par rapport à l'axe de la voie D127 et environ 60m par rapport à l'axe de la voie D341 (au niveau du giratoire).

Au nord de la voie de contournement, le site se trouve à proximité directe de deux habitats isolés privés et d'une dépendance de l'ONF.

Une limite végétalisée dense marque la limite entre les bâtiments existants et le site de projet.

Règlementation :

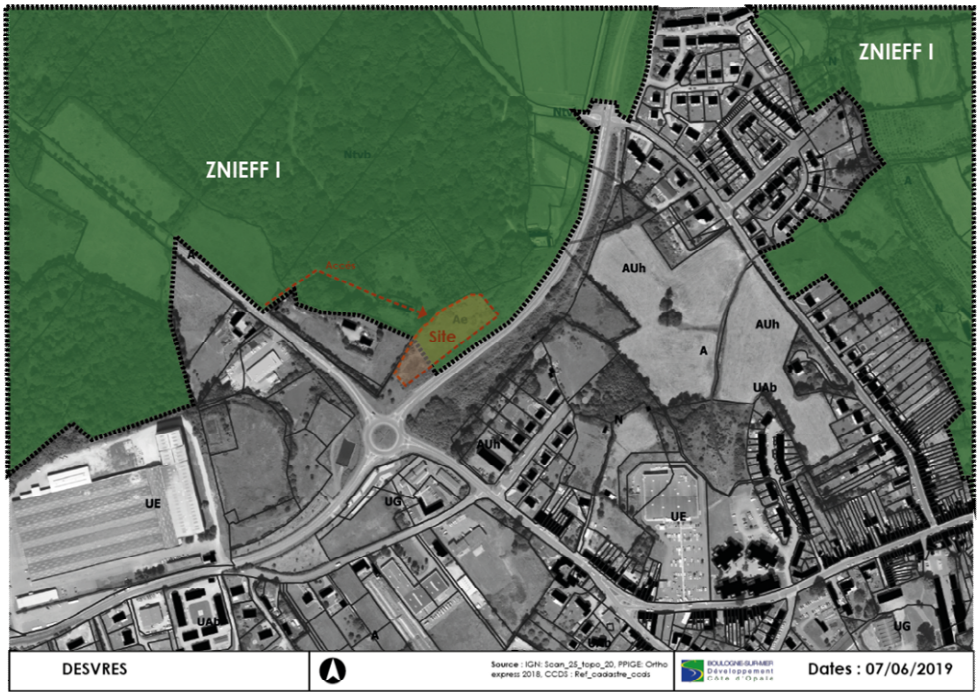
Le site au regard de la Loi Barnier et du périmètre « Axe terrestre bruyant ».



Légende :

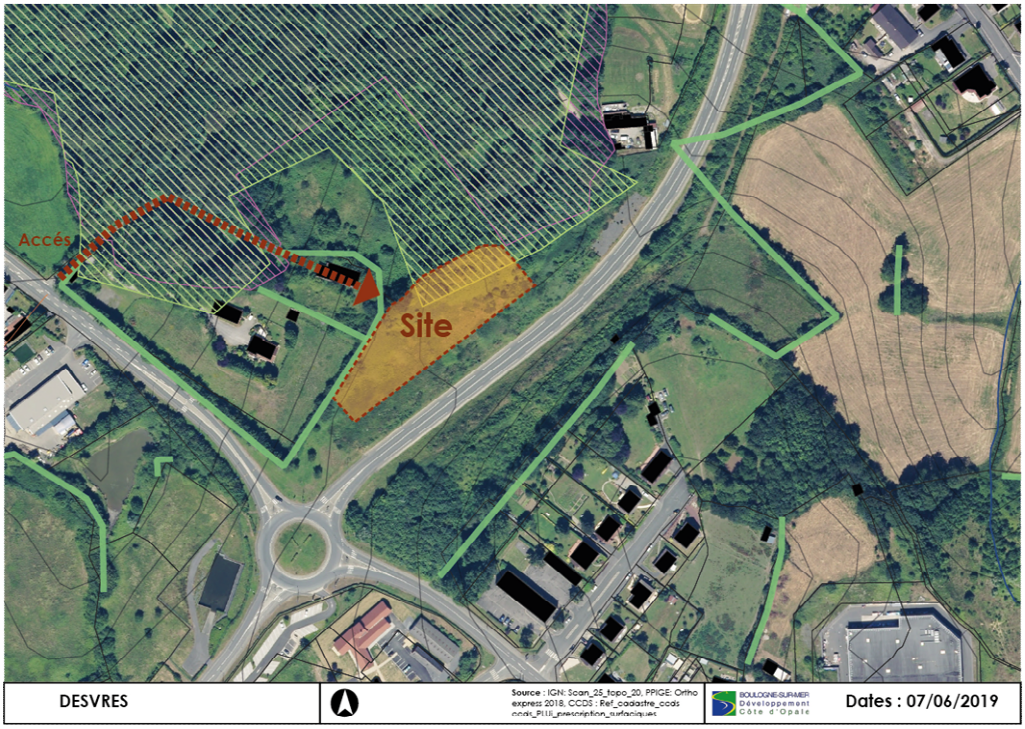
- Périmètre - Loi Barnier
- Périmètre DDTM - Axe terrestre bruyant
- Site d'étude
- Accès au site

Le site concerné se situe sur une zone ZNIEFF de type I et de type II



La forêt domaniale de Desvres est effectivement répertoriée comme une ZNIEFF 1 depuis 2010, et constitue à ce titre un corridor écologique (zone d'échange et de passage pour la faune et la flore). Au regard des espèces répertoriés et de l'inventaire effectué, une attention particulière sera à porter sur le site de projet.

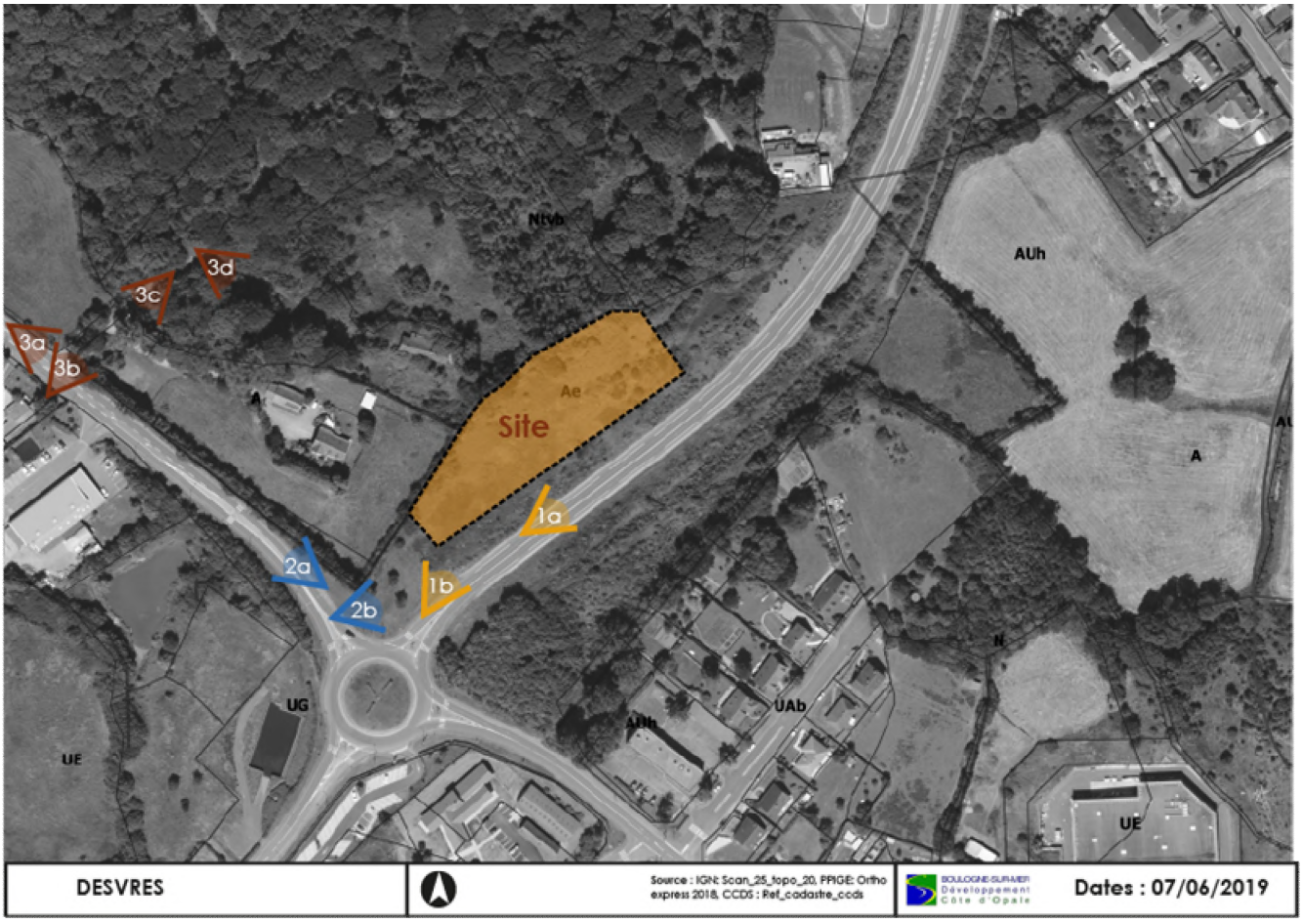
Au regard du PLUi, le site est en bordure d'un corridor forestier et d'un espace boisé classé correspondant aux limites de la forêt de Desvres. Ces espaces sont protégés par la règlementation du Plan B du PLUi de la CCDS.
Le linéaire de Haie autour de la parcelle privée et la dépendance de l'ONF est également protégé par le Plan B. Cette protection interdit tout arrachage du linéaire de haie, mais ceci reste autorisé pour l'aménagement d'un accès de desserte projetée par une opération d'aménagement : « Dans ce cas, la replantation sur l'unité foncière dès que possible est obligatoire. »



Une entrée de ville :

Cette entrée de Desvres revêt une importance accrue, c'est l'arrivé principale depuis Boulogne-sur-Mer qui permet d'entrer dans le centre-ville ou de le contourner par la voie de contournement, RD217, créer en 2015.

Les perceptions :



1. Depuis le RD127



1.a : La voie de contournement encaissée et les talus végétalisés ne permettent pas de percevoir le site depuis la RD127. Le talus végétalisé de plantes denses (ronces, prairie fleurie) permet de réduire les nuisances sonores sur le site, il est donc à préserver.



1.b : Au niveau du giratoire, le projet sera légèrement perceptible. La déclivité de la parcelle en haut du talus permettra d'insérer le projet et de le rendre peu visible depuis le giratoire.
Toutefois, son intégration paysagère sera optimisée avec la création d'une limite végétale en bordure de parcelle, prolongeant les strates végétales existantes.

1. Depuis la RD341

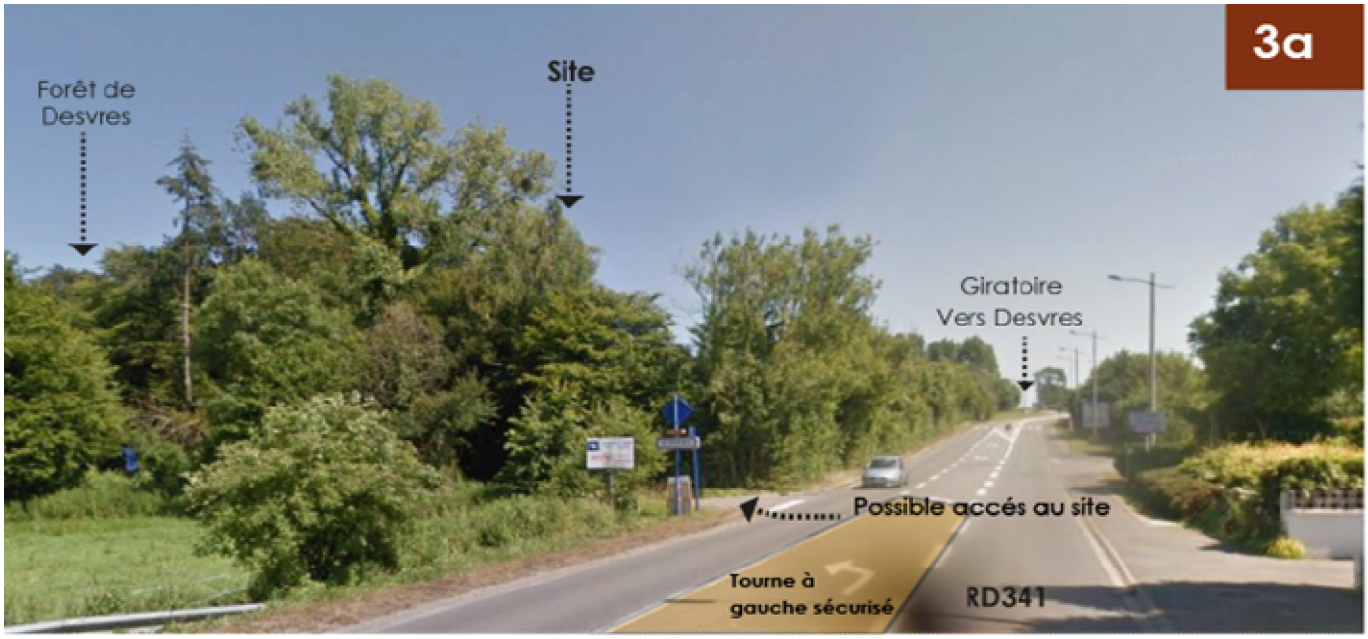


2.a : L'entrée Ouest de Desvres depuis Boulogne-sur-Mer par la RD341, se caractérise par une traversée « agricole et naturelle » à travers le massif forestier de Desvres suivit d'une arrivée immédiate dans un tissu urbain dense à hauteur du giratoire.
Le site n'est pas visible depuis la route de Boulogne-sur-Mer, dissimulé par la haie dense d'une parcelle privée.



2.b : Depuis le giratoire, le site n'est pas apparent.
Il est masqué par un dénivelé enherbé en pente douce d'environ 2,5m de haut et une haie végétale existante.

3. L'accès au site depuis la RD341









Le dénivelé créé par le talus au Nord-Ouest rend impossible l'accès au site au niveau du giratoire. L'accès existant à la forêt de Desvres depuis la RD341 (photo 3.b+c) peut être prolongé sur la parcelle ONF (photo 3.d) pour constituer l'entrée de site.

Cette entrée, à environ 350m du giratoire, sera perceptible depuis la RD341.

Le tourne-à-gauche existant sur la RD341 (photo 3a) permet de sécuriser l'entrée au site.

Analyse du site au regard du projet

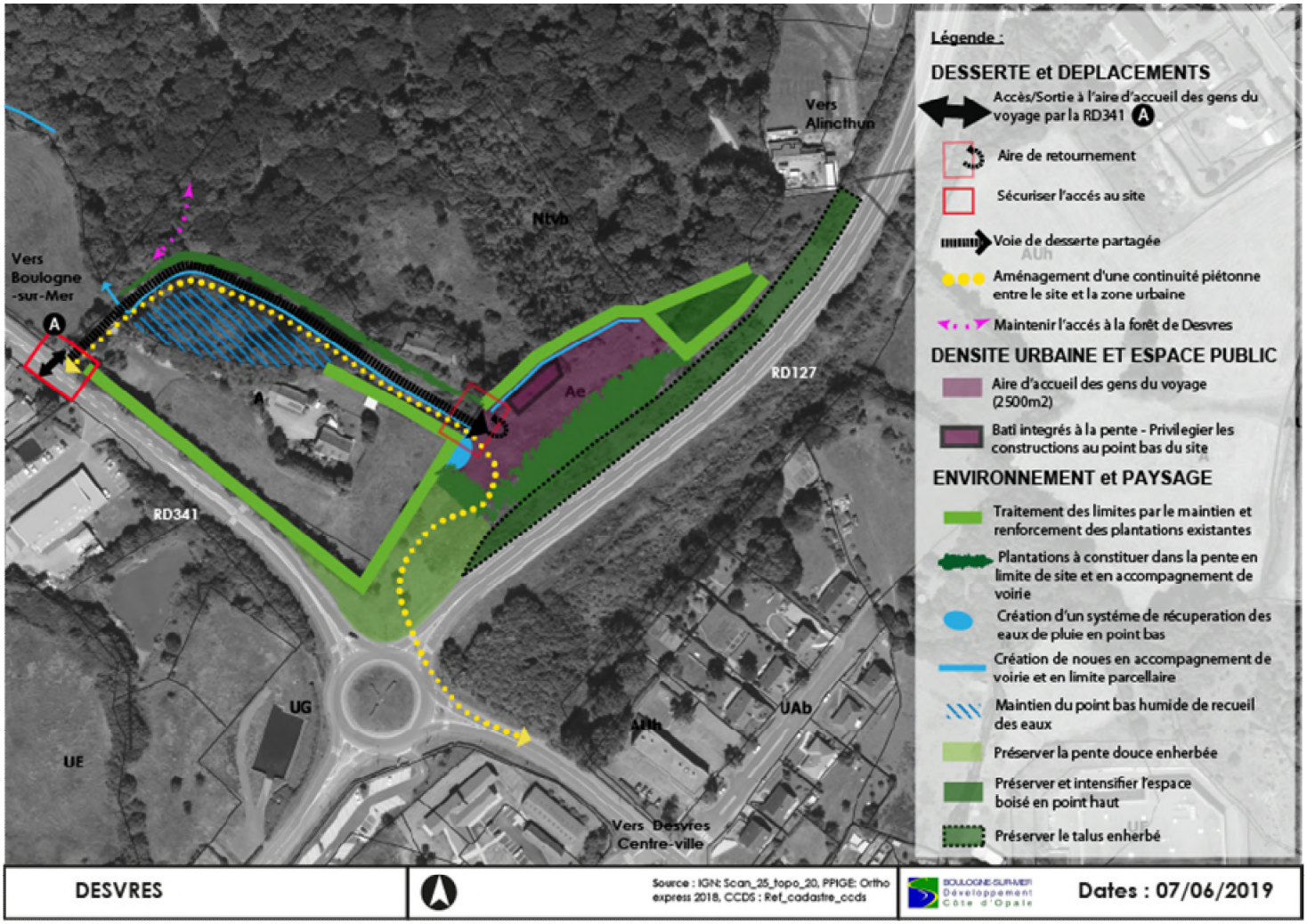
	Constats et enjeux du site	Mesures à prendre pour son aménagement
NUISANCES	▪ 2 habitations isolées à proximité immédiate du site. ▪ Exposition très limitée aux nuisances sonores de la RD127, de par la déclivité du site et le talus enherbée. ▪ Pente sur le site avec nécessité de gestion hydraulique adaptée.	▪ Nuisance de la RD127 à prendre en compte par le maintien du talus boisé et enherbée existant et l'accompagnement végétalisées des limites parcellaires. ▪ Recul de 7m à créer (haie végétale boisé…) en haut du talus pour renforcer l'impact des nuisances sonores. ▪ Gestion des eaux de ruissèlement à créer au point bas du site de projet, et en accompagnement de la voirie.
SECURITE	▪ D127 : Route sécurisé pour véhicules à moteurs, talus de part et d'autre. ▪ D341 : Route sécurisé pour véhicules à moteurs. ▪ Gestion des flux sorties/entrées sur le site. Tourne à gauche existant sécurisé sur la RD 341. ▪ Entrée de Forêt de Desvres	▪ Distance de sécurité à créer entre la zone de projet et le talus par une haie boisé. ▪ Aucun accès à la zone de projet par la RD127, et au niveau du giratoire depuis la RD341 ▪ La desserte sera assurée par le prolongement de la rue d'accès à la forêt accessible depuis le tourne-à-gauche sécurisé de la RD341. Une aire de retournement sera assurée sur le site d'accueil. ▪ L'accès à la forêt de Desvres sera maintenu
QUALITE ARCHITEC-TURALE	▪ Pas de monument historique ou édifice patrimonial à proximité directe. ▪ 2 habitats isolés avec limites végétales existantes.	▪ Qualité architecturale des constructions légères à insérer dans la topographie existante et à encadrer au regard des impacts paysager : gabarit et matériaux à étudier. ▪ La hauteur des constructions est limitée à 4,5 m. Elles seront privilégiées au point bas du site pour une meilleure intégration paysagère ▪ Les limites végétales du parcellaire, protéger par le Plan B seront préservées et/ou renforcées.
QUALITE DE L'URBANISME	▪ Accès à créer depuis la RD341 jusqu'au site de projet. ▪ Proximité du centre de Desvres et des équipements (1.5km)	▪ Le développement du projet tiendra compte des boisements et haies existantes en limite de propriété. ▪ La topographie actuelle sera prise en compte pour intégrer les implantations et constructions. Les constructions seront privilégiées aux points bas du site pour une meilleure intégration paysagère. ▪ La desserte du secteur sera mutualisée avec un cheminement doux. ▪ Un cheminement doux est à assurer pour permettent l'accès au centre-ville et aux équipements.
PAYSAGES	▪ Aucune exposition à la vue depuis la RD217 – talus paysager présentant un écran boisé disposé de manière continue le long de la voie. ▪ Aucune exposition à la vue depuis la RD341 – limite végétale privée à préserver. ▪ Site avec une déclivité à traiter pour l'implantation des bâtis et la gestion des eaux pluviales.	✓ Le projet d'aire de passage des gens du voyage vise à une intégration qualitative des constructions en limite avec les boisements existant et la proximité du tissu urbain. Celles-ci tiendront compte du dénivelé existant. ✓ Les limites séparatives seront plantées en haies bocagères comprenant au moins 3 essences différentes, pouvant être doublées d'un grillage ou d'un muret de pierres apparentes. ✓ Les éléments du patrimoine naturels identifiés (haies, boisements, talus végétalisés, espaces enherbées) seront à maintenir et renforcer dans l'aménagement du site en lien avec les prescriptions PLUi du plan B. ✓ La topographie actuelle sera prise en considération pour la gestion des eaux pluviales. La zone humide entre la voie de desserte et la parcelle privée sera maintenu (point bas). ✓ L'aménagement du projet tiendra compte de l'inventaire et mesures de préconisations ZNIEFF I.

Conclusion d'analyse du site au regard du principe d'inconstructibilité

Considérant la nature du projet et sa compatibilité avec la configuration du site et de son environnement, la présente étude confirme la possibilité d'adapter au PLUi le principe d'inconstructibilité prévu par l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

Il est par ailleurs recommandé de définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des mesures indiquées ci-avant. Une attention particulière devra être apportée aux critères suivants : nuisances, préservation et renforcement des trames végétales existantes pour favoriser l'insertion du projet dans le paysage.

Pour cela, afin de tenir compte principalement des nuisances et d'insertion paysagère, **il est prescrit les éléments suivants, en aménagement, en urbanisme et pour l'insertion paysagère, en complément du Règlement, sur le périmètre « étude loi Barnier » :**



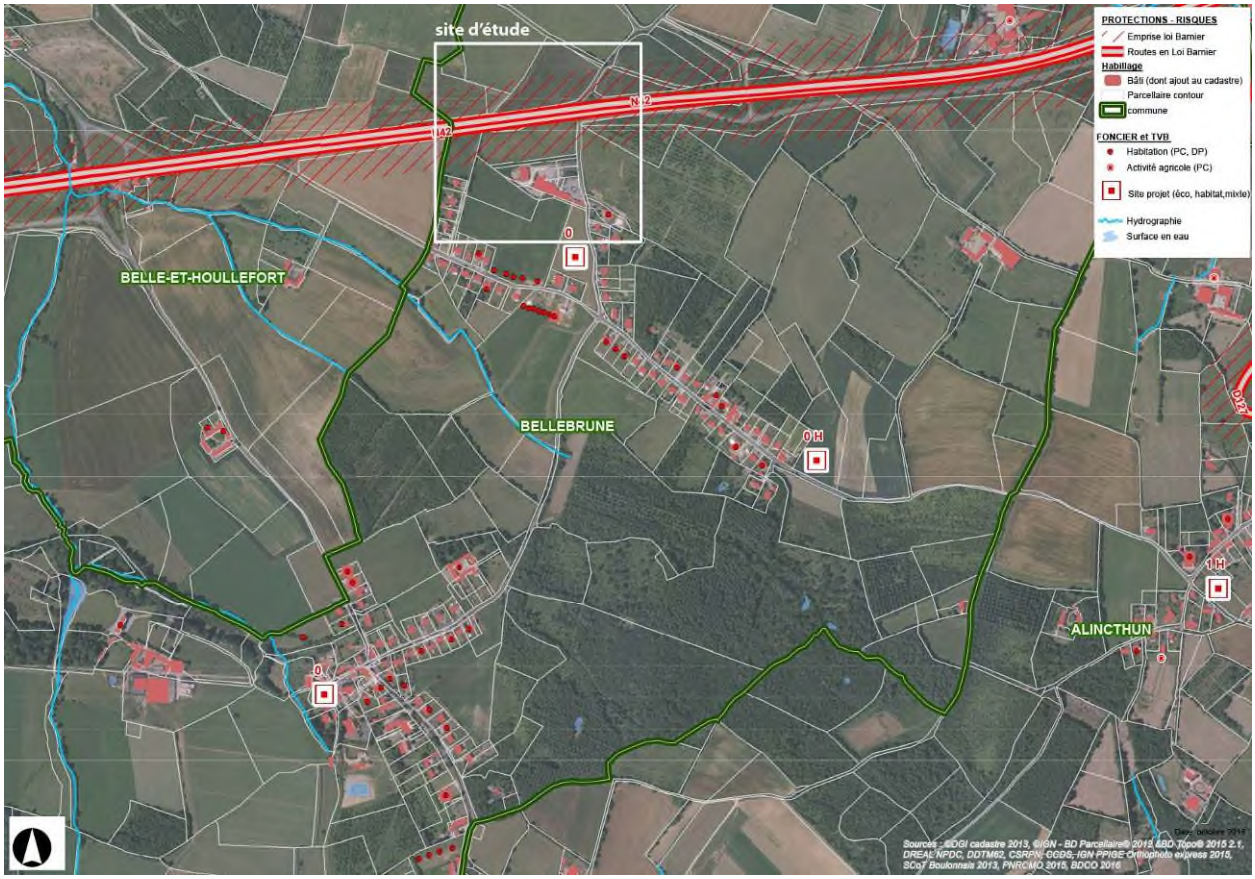
(Attention : ces orientations d'aménagements ne font pas figure d'OAP dans le PLUi actuel de la CCDS)

ETUDES ET PRESCRIPTIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME AVANT APPROBATION DU PLUI

Nb : les éléments présentés ne reprennent pas l'ensemble du dossier réalisé pour les 3 sites indiqués dans le tableau de la page 134 du présent règlement. Il s'agit d'une synthèse des études avec présentation des orientations retenues pour l'aménagement de ces secteurs.

A. BELLEBRUNE : Zone d'activités légères

Localisation



Prise en compte de la Loi Barnier :

Jointe à la Carte Communale comme ci-après

2.2. LE PROJET ET LA PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE, DES NUISANCES ET DU PAYSAGE

Rappelons que la zone vise à accueillir des activités artisanales ; elle répondra à des besoins locaux. Elle n'accueillera pas d'enseignes commerciales (type supermarchés...) et les activités envisagées ne rechercheront pas "d'effet vitrine" par rapport à la RN42.

2.2.A. Sécurité routière

En raison de sa surface limitée, le trafic supplémentaire généré par le projet aura peu d'incidence sur les conditions actuelles de fluidité du trafic et sécurité routière :

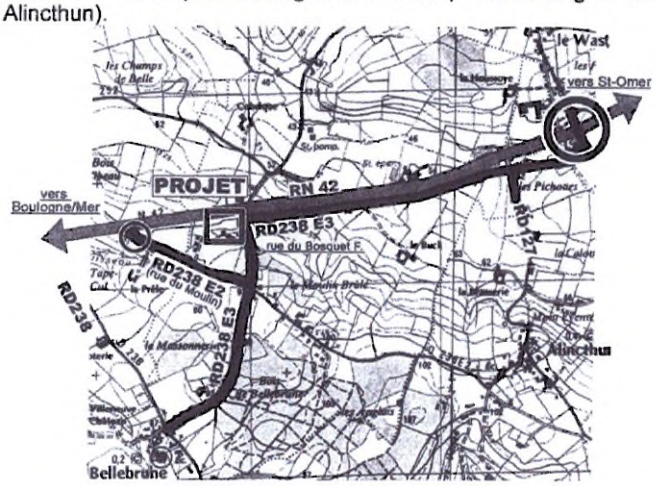
- les voies d'accès au futur projet sont actuellement loin d'être saturées : elles sont donc capables de recevoir un trafic supplémentaire.
- dans le cas de la RN42, le trafic généré par le projet sera en outre négligeable par rapport au trafic total.

Un accès unique permettra la desserte de l'extension de la zone d'activités :

- ce dernier s'effectuera via la RD238E3 (rue du Bosquet Fanette)
- aucun accès direct ne sera aménagé entre les parcelles et la RN42

La rue du Bosquet Fanette permettra de relier aisément et en toute sécurité le projet depuis et en direction de l'extérieur :

- depuis le village de Bellebrune, via la RD238E3.
- depuis la RN42 en venant de St-Omer ou de Boulogne : via l'actuel échangeur sur la RD127 (le Wast / Alincthun), distant d'environ 1,5 km plus à l'ouest) ; la RD238E3 rejoint directement et en toute sécurité le site à l'échangeur.
- depuis la RN42 en venant de Boulogne (accès secondaire) : via le demi-échangeur existant à l'extrémité ouest de la rue du Moulin Brûlé, distant d'environ 1 km.
- en direction de la RN42 (vers Boulogne et St-Omer) : via échangeur sur la RD127 (le Wast / Alincthun).



Ces voies d'accès possèdent toutes un gabarit suffisant pour pouvoir assurer la desserte d'une zone d'activités de cette taille en toute sécurité et sans générer d'encombrement de trafic.

Afin de limiter la traversée des zones habitées de la rue du Moulin Brûlé, l'accès au projet en venant de Boulogne s'effectuera prioritairement via l'actuel échangeur sur la RD127 (le Wast / Alincthun) : la signalisation routière sera mise en place en ce sens.

Le traitement urbain et paysager en façade du projet permettra de maintenir les bonnes conditions de sécurité routière actuelles (absence d'accidents corporels sur cette section) ; voir ci-après le chapitre 2.2.C.

La totalité de la desserte interne du projet sera assurée à partir de cet accès unique.

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes seront réservées pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que - si nécessaire - pour l'évolution, le chargement / déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service. Ces dispositions permettront de limiter le stationnement désordonné sur la voie publique (encombrement, mauvaise visibilité, etc.). *Le stationnement sur voie publique sera interdit.*

2.2.B. Gestion des nuisances

Objectifs poursuivis dans le cadre du projet

- *protection des usagers de la RN42 et des voies d'accès au projet ; protection des riverains,*
- *protection des personnels employés sur le site.*

Modalités de prise en compte dans le projet

- **la qualité de la ressource en eau.** Si nécessaire, le projet fera l'objet d'un dossier "loi sur l'Eau" qui permettra de détailler les dispositifs hydrauliques à mettre en place par le Maître d'Ouvrage. Ce document indiquera les modalités techniques relatives aux mesures hydrauliques qui seront prises. Afin de préserver la qualité des eaux et éliminer tout risque de perturbation des écoulements pluviaux en aval, le projet prévoit les mesures préventives adaptées (gestion des débits, qualité des rejtes pluviaux, gestion des eaux usées
- **la qualité de l'air :** émissions dues au trafic routier généré notamment par la fréquentation du futur projet ainsi qu'aux constructions projetées (chauffage, climatisation...), *Le faible trafic qui sera généré par le projet limitera considérablement l'importance de cet impact.* Compte tenu de l'importance du volume de la circulation routière actuelle dans le secteur, la part du trafic généré par les futurs usagers du projet sera peu importante par rapport au trafic total (faible contribution du projet à la pollution atmosphérique globale du secteur).
- **risques "technologiques".** *Rappelons que les entreprises potentiellement nuisantes pour l'environnement qui seraient amenées à s'installer sur le site seront soumises à la procédure de déclaration ou d'autorisation préalable au titre des "installations classées" avant leur implantation (avec déroulement d'une enquête publique).*
- **gestion des déchets produits sur le site.** L'enlèvement et le traitement des déchets industriels, artisanaux et commerciaux devront être assurés dans le cadre de filières spécifiques, directement par les entreprises concernées. Les entreprises implantées sur le site devront impérativement assurer cette évacuation.
- **gestion des niveaux sonores.** A priori, le projet n'entraînera pas de modification significative des niveaux sonores actuellement ressentis dans l'environnement du projet : la situation actuelle est marquée par un niveau sonore de base déjà relativement important en raison du fort trafic routier que supporte la RN42 (classée "axe bruyant" de type 2), ce qui impose des contraintes d'isolation phonique lors de l'implantation de nouvelles constructions sur une largeur de 250 mètres par rapport à l'axe de la voie (habitations nouvelles notamment, sans objet dans le cadre du projet).

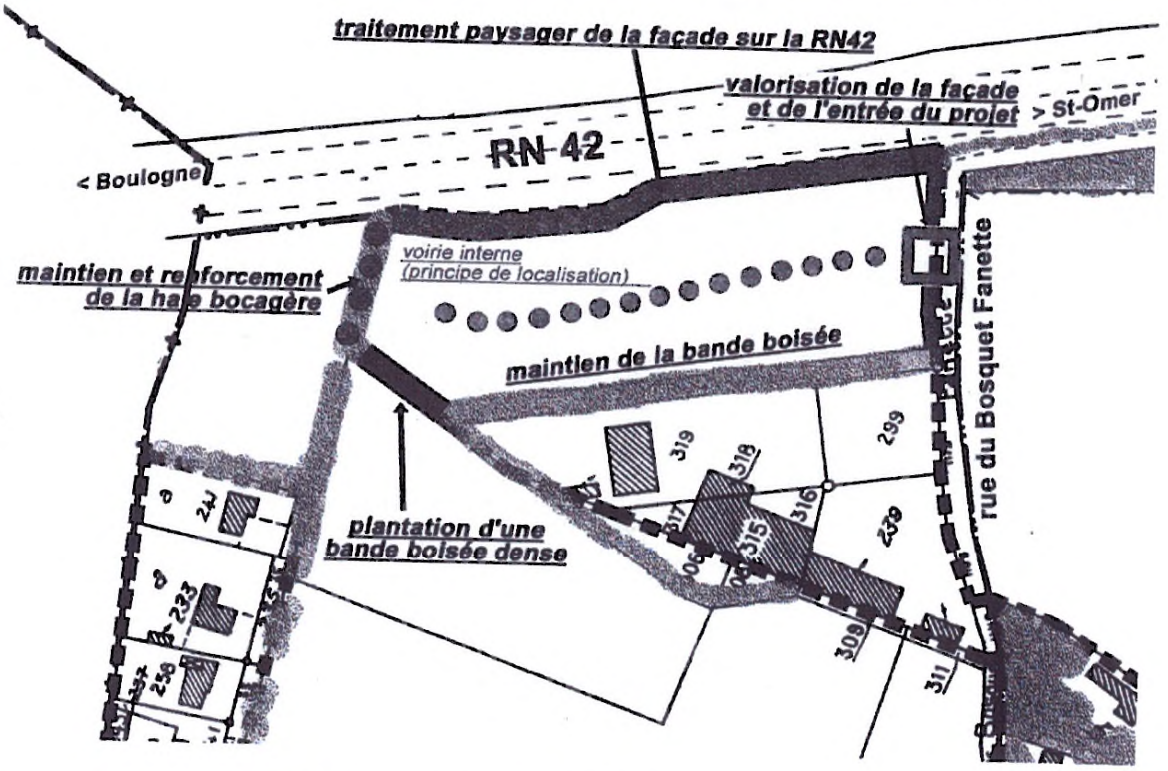
  Les niveaux sonores générés par les futures entreprises sont bien sûr impossibles à déterminer à ce jour : ils dépendront de la nature de ces entreprises, inconnue à ce jour. Rappelons également que si nécessaire les entreprises susceptibles de générer des niveaux acoustiques élevées seront soumises au respect des textes en vigueur.

2.2.C. Qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages

1° Objectifs poursuivis dans le cadre du projet

- *faciliter l'insertion visuelle du projet depuis les façades routières sur la RN42 et la rue du Bosquet Fanette,*
- *permettre l'intégration visuelle du projet par rapport aux habitations riveraines,*
- *générer une bonne image du projet et de cette "vitrine" de la commune sur la RN42.*

Pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions, l'extension de la zone d'activités est prévue en direction de la RN42, dans un secteur éloigné de la ligne de crête afin de préserver les perspectives paysagères, notamment depuis la rue du Moulin Brûlé.



△ *l'aménagement paysager des franges du projet permettra de l'intégrer au mieux dans son environnement visuel.*

Rappelons au préalable que le diagnostic paysager (chapitre 1.3) a mis en évidence que le projet sera potentiellement très peu perçu depuis l'extérieur, que se soit depuis la RN42 ou depuis le sud (habitations riveraines, rue du Bosquet Fanette, RD238E3 en venant du Wast, en raison de la présence d'écrans végétaux denses.

2° *Insertion du projet dans son environnement*

***Les façades routières** feront l'objet de prescriptions paysagères et architecturales particulières afin de valoriser leur aspect visuel : espaces végétalisés, organisation du bâti, implantation des enseignes publicitaires, etc.*

La façade du projet, tournée vers la RN42 - lieu "stratégique" en terme d'image pour l'ensemble du projet - mais aussi pour la commune - fera l'objet d'un traitement qualitatif destiné à favoriser son insertion dans l'environnement paysager :

- la signalétique aux abords de la RN42 sera fortement contrôlée pour préserver la lisibilité du parcours (sécurité routière, qualité visuelle) : toute enseigne à caractère publicitaire y sera interdite et la signalétique sera limitée à la façade des bâtiments visibles de la route. NB - le diagnostic paysager a montré que la façade de l'emprise est en fait peu perçue - et seulement sur une très courte durée depuis la chaussée sud (3 à 4 secondes maximum pour une vitesse de 110 km/h) ; elle est par ailleurs quasiment invisible de la chaussée nord, cette dernière étant fortement encaissée.
- la haie arborée limitant l'emprise à l'ouest sera maintenue - voire renforcée - de manière à limiter l'impact visuel que générera l'implantation des bâtiments des entreprises
- la façade routière proprement dite fera l'objet d'une valorisation visuelle, intégrant notamment :
    - la transparence de la végétation du premier plan : elle sera privilégiée afin de dégager des vues sur la façade des entreprises limitrophes de la RN42. Un premier plan sobre et de bonne qualité sera constitué par un traitement soigné des espaces plantés privatifs. L'ensemble devra offrir un aspect homogène et qualitatif.
    - la plantation d'une bande arbustive dense - mais basse - empêchant toute pénétration dans la zone d'activités à partir de la RN42, plus particulièrement depuis l'aire d'arrêt implantée à la hauteur du projet. L'emploi d'essences végétales régionales sera privilégiée (à cet effet, consulter la liste établie par le Parc Naturel Régional).
    - la façade des premiers bâtiments pourra être implantée dès 15 à 20 mètres de la limite d'emprise de la RN42. Cette distance permettra de gérer au mieux l'occupation de l'emprise du projet - peu profonde - tout en préservant de bonnes conditions de sécurité pour les usagers de la RN42.
    - Afin de faciliter son insertion paysagère, la hauteur maximale recommandée pour le faîtage du bâti ne dépassera pas une douzaine de mètres : ceci permettra aux constructions de rester masquées derrière la haie bocagère située sur la bordure ouest de l'emprise. Cette hauteur correspond au gabarit des bâtiments de l'abattoir, actuellement peu visibles, depuis la RN42 notamment.
    - les éventuelles aires de stockage devront être situées de façon à ne pas être directement visibles depuis la RN42.

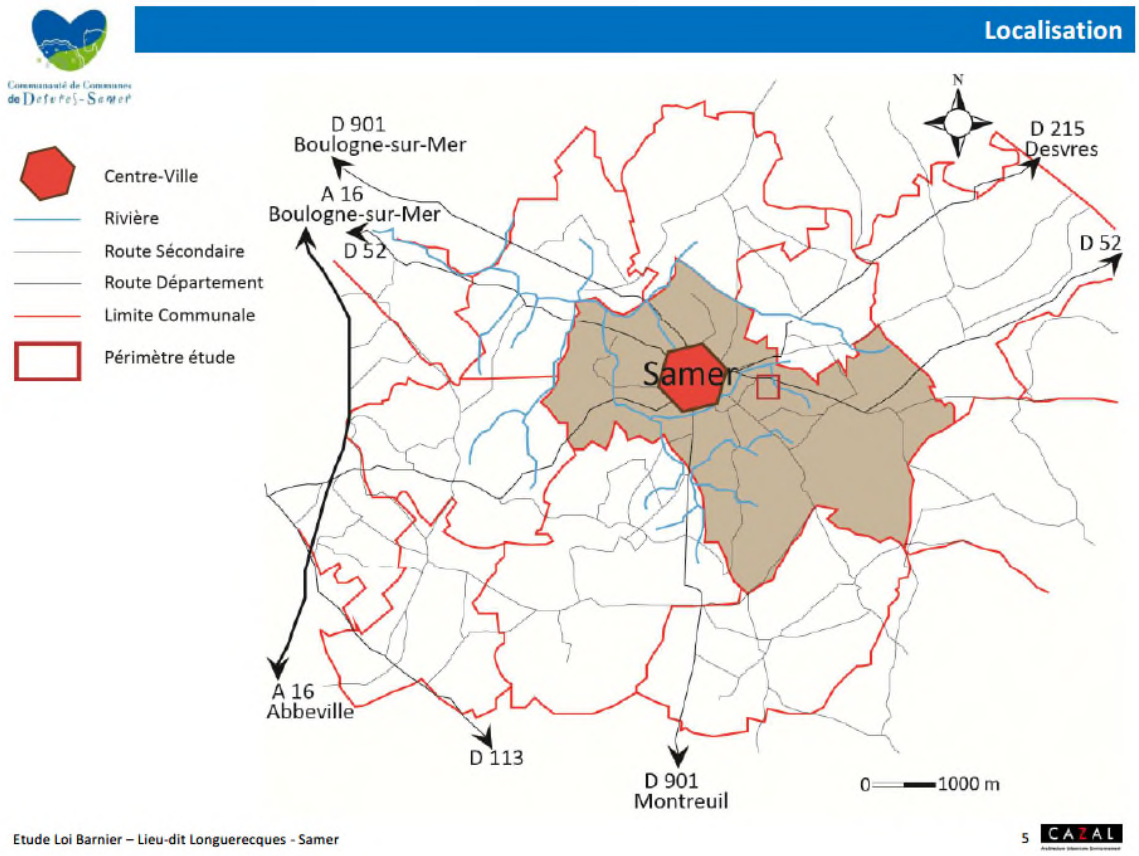
La façade tournée vers la rue du Bosquet de Fanette (entrée de la zone d'activités projetée) fera l'objet du même type de valorisation paysagère.

ETUDES ET PRESCRIPTIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME AVANT APPROBATION DU PLUI

Nb : les éléments présentés ne reprennent pas l'ensemble du dossier réalisé pour les 3 sites indiqués dans le tableau de la page 134 du présent règlement. Il s'agit d'une synthèse des études avec présentation des orientations retenues pour l'aménagement de ces secteurs.

B. SAMER : Aménagement de l'entrée Est - Longuerecques

Localisation





Prise en compte de la Loi Barnier

Traitement des thèmes de la loi Barnier

Les nuisances

La sécurité

La qualité architecturale

La qualité de l'urbanisme

La qualité des paysages

Nuisances

Solution pour atténuer les nuisances sonores

- Les bâtiments d'habitation seront éloignés de la RD52 en respectant une marge de recul de plus de 40m de l'axe de la RD52.
- Le bâtiment du centre commercial sera éloigné de la RD52 en respectant une marge de recul de 75m.
- L'alignement d'arbres « haute tige » situé, sur les parcelles, aura un impact favorable pour la diminution des nuisances sonores de la RD52.

Sécurité

Solution pour rendre la sécurité optimale

- Aucun nouvel accès direct par RD52 ne sera réalisé. Le site du projet sera desservi par une voie desserte.

- Les rues sont hiérarchisées et mises en place selon leur usage :
  - grande circulation (RD52),
  - accès au site (rue de desserte),
  - desserte parcelles (voies privées).

- Un cheminement piéton sera aménagé sur la partie séparant la zone de programme mixte et le centre commercial. Ce cheminement peut également être utilisé par les cyclistes.

- Le projet ne prévoit pas de nouvelles sorties sur la RD52.

- Un nouveau système de signalétique routière renforcera la sécurité.

- L'entrée sur la voie de desserte du site donnera lieu à des aménagements paysagers.

- Des aménagements de voirie (séparateurs) sont prévus pour sécuriser la connexion entre la RD52 et la voie de desserte et pour faciliter les changements de direction.

Qualité architecturale

Solution pour améliorer la qualité architecturale

Les bâtiments d'habitation

- L'orientation des façades sera vers le Sud-Ouest et apportera une qualité supplémentaire pour l'installation de panneaux solaires.

- Les volumes des bâtiments seront similaires aux volumes simples des bâtis du secteur.

- La hauteur des bâtiments sera limitée à 9m maximum au faîtage.

- La finition des façades seront en teinte claire afin d'adoucir l'impact visuel des constructions.

- Les couvertures seront traditionnelles, réalisées en tuiles de terre cuite teinte rouge-orange.

- Les matériaux de construction seront issus des matériaux locaux et naturels.

Le bâtiment du centre commercial

- la toiture sera végétalisée.

- La couleur du bâtiment sera sobre et de teinte naturelle.

- Le bois sera présent dans les matériaux de construction choisis.

Solution pour améliorer la qualité de l'urbanisme

- L'aménagement proposé met en valeur le site et ses environs.
- Le principe d'aménagement protège la nature et rend lisible les caractéristiques du site.
- Les pentes naturelles des terrains et les fossés existants seront préservés.
- L'implantation des bâtiments respecte des marges de recul.

De plus, le centre commercial :

- ne donnera pas lieu à des rejets de gaz, ni à des rejets liquides.
- ne suppose pas de captage ni en eau de surface ni en eau souterraine.
- ne demande pas d'élimination de déchets autres que ceux relatifs à l'utilisation des locaux.
- ne provoquera pas de nuisance sonore pour le voisinage.

Solution pour améliorer la qualité des paysages

- L'aménagement d'alignement d'arbres « haute tige » mettra en valeur la perspective depuis la RD52.
- Les parcelles seront garnies d'arbres fruitiers.
- Des haies (essences locales) seront plantées autour des parcelles. Une zone non aedificandi ou de recul sera instaurée de part et d'autre de toute haie patrimoniale.
- Le système de fossé sera renforcé. Les cours d'eau seront protégés, sécurisés et mis en valeur.
- Une frange bocagère à l'Est des terrains à bâtir permettra d'atténuer l'impact.
- Les boisements existants seront mis en valeur.
- Des coupures vertes fortes seront conservées permettant de garder les paysages ouverts sur les perspectives lointaines.
- Les parcelles d'habitation seront desservies par une voie privée. Le revêtement de cette voie privée sera par des matériaux drainants et appropriés rendant possible la cohabitation entre le piéton et la voiture.
- Les pentes de terrain seront préservées afin de générer un impact paysager. Les pentes naturelles des terrains et les fossés peuvent être aménagés de manière à créer des noues engazonnées afin de traiter les eaux pluviales.

Les critères de la Loi Barnier sont respectés

Les nuisances
Les aménagements proposés répondent aux dispositions de la loi bruit.

La sécurité
Les accès sont organisés de façon à assurer la sécurité des usagers. Les problèmes de sécurité liés au mélange des trafics sont traités.

La qualité architecturale
L'impact visuel de la RD52 est pris en compte. Le traitement de l'aspect extérieur des constructions propose des solutions pour adoucir l'impact visuel par le choix des matériaux, des couleurs et des formes.

La qualité de l'urbanisme
Le taux de densification, l'ordonnancement des bâtiments ainsi que la vision d'ensemble de l'aménagement répondent aux exigences de la qualité de l'urbanisme.

La qualité des paysages
L'organisation du bâti ainsi que les aménagements paysagers proposés répondent aux exigences de la qualité des paysages.

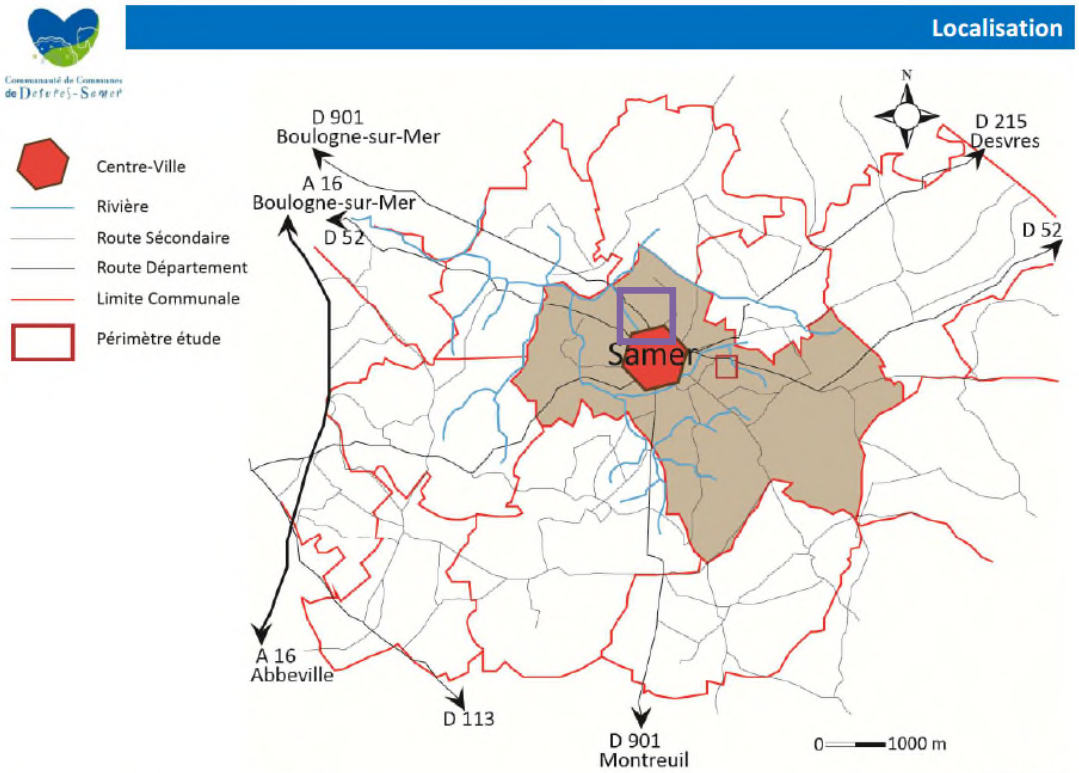
ETUDES ET PRESCRIPTIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME AVANT APPROBATION DU PLUI

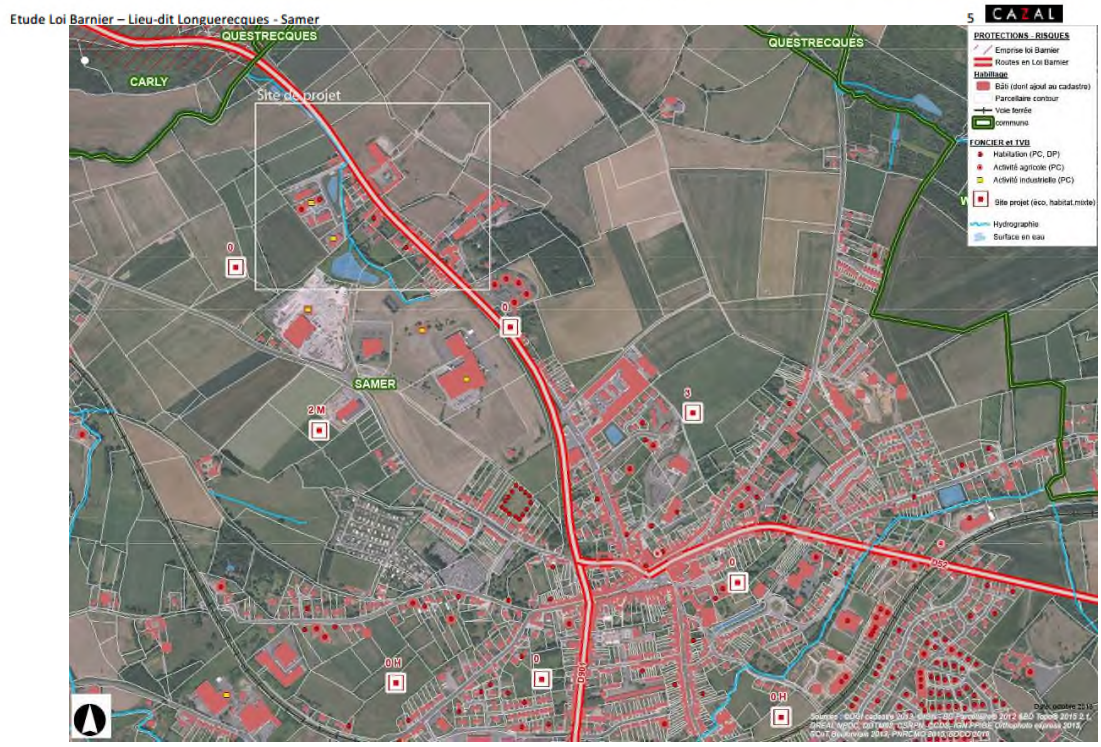
Nb : les éléments présentés ne reprennent pas l'ensemble du dossier réalisé pour les 3 sites indiqués dans le tableau de la page 134 du présent règlement. Il s'agit d'une synthèse des études avec présentation des orientations retenues pour l'aménagement de ces secteurs.

C. SAMER : Projet Maison du Cheval / ZAL Pont d'Etienfort entrée nord

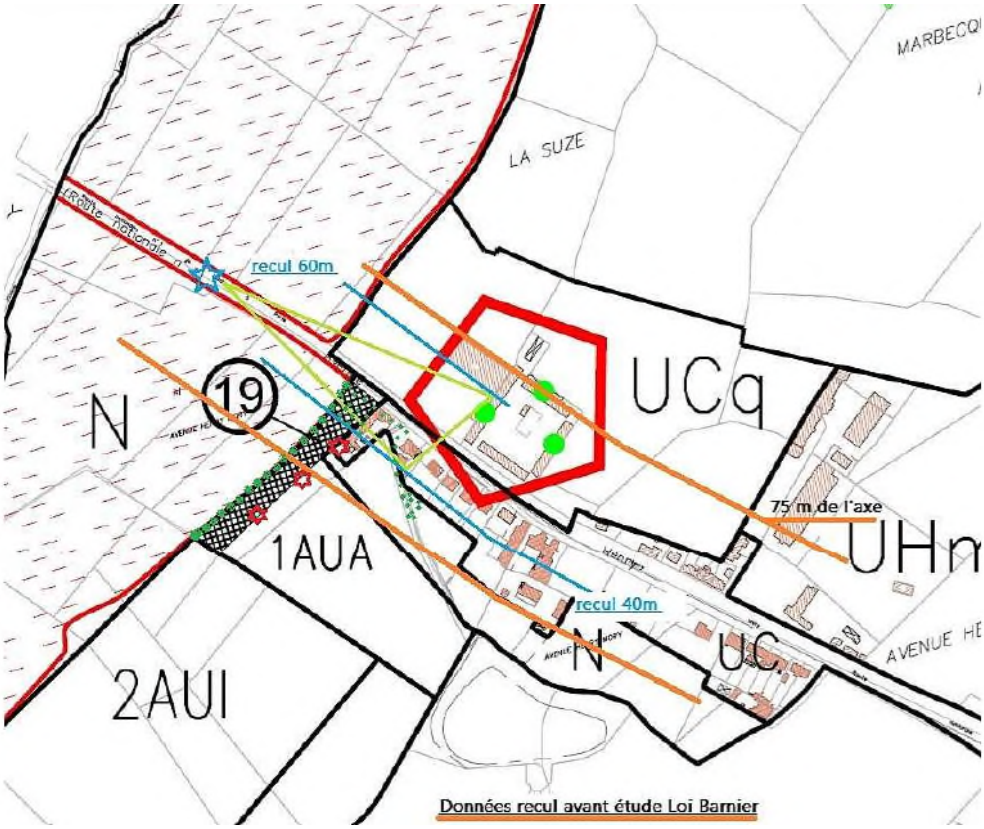
Nb : le centre commercial indiqué dans ci-après a été livré en 2018

Localisation





PONT D'ETIENFORT : Prise en compte de la Loi Barnier :



CONSTATS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT SUR L'ENTREE de SAMER « FERME DE LA SUZE ET ZONE ACTIVITES »

- **Les nuisances :**

Les nuisances sonores sont générées par le trafic routier, qui ne va pas baisser dans les prochaines années, même si une stagnation du nombre total de kms parcourus est désormais confirmée. Les niveaux sonores sur cette entrée de Samer ne seront pas modifiés par la desserte en déviation du centre-ville, qui vient se rattacher au sud de la ville sur le CD901.
L'aménagement à prévoir est donc le traitement qualitatif du carrefour, permettant d'avoir une baisse conséquente de la vitesse, mais de manière progressive. Il est à noter que les projets d'aménagement Maison du Cheval comme zone d'activités ne génèrent pas de logement, sauf à la marge un hébergement de type « gardiennage sur place ».
Coté Ferme de la Suze, les haies végétales pourront être renforcées, afin de diminuer les dB vers les pâtures des chevaux.
La maison du Cheval Boulonnais (MCB) ne va pas générer des nuisances spécifiques.
La zone d'activités (en 1AUA) prévoit des installations artisanales et commerciales et d'entrepôt, devant n'apporter aucune nuisance du fait de la proximité des habitations, même en cas d'ICPE, donc.

- **La sécurité (routière)**

La qualité d'aménagement du carrefour devra apporter une baisse réelle de la vitesse au droit de l'entrée en zone urbaine.
Cette qualité pourra passer par un rond-point centré dans l'axe, qui apporterait une desserte symétrique de chaque zone.
Dans les deux cas, des véhicules Poids Lourds seront fréquents (vans de chevaux ou camions de fret). Le rond-point, s'il y a lieu, s'inscrit dans un diamètre de 40m, le centre devant permettre le passage de convoi hors gabarit.
Coté Ferme de la Suze : les accès sur le carrefour seront traités selon les modalités techniques propres à l'arrivée sur une voie de grande circulation (Cf. dossier déviation de Le Wast pour les typologies de carrefour, etc..).
Côté Zone d'activités : Idem.

- **La qualité architecturale**

Coté Ferme de la Suze : Il est demandé de respecter les gabarits maximum des bâtiments composant la ferme de la Suze pour toute extension ; pour la clinique, les architectures contemporaines peuvent être envisagées, dans les mêmes limites de Hauteur, dès lors que l'insertion paysagère est maximale, soit par la parfaite continuité du nuancier façades et toitures, soit par une discrétion absolue des matériaux extérieurs mis en œuvre (bois, pierre de Baincthun, etc...).
Côté Zone d'activités : afin de conforter la notion d'entrée de ville, les unités artisanales ou commerciales seront accolés sur limite mitoyenne afin de former des longueurs bâties pouvant faire le pendant de la longueur de la partie Ouest de la Ferme (soit un maximum de 75 m en continu homogène)
Afin de diminuer l'impact des volumes bâtis lors de l'arrivé venant de Boulogne, les hauteurs maximales posées par le règlement (10 m au faitage ou à l'acrotère) seront considérées comme ne répondant pas à la qualité d'insertion paysagère recherchée, et devront être minorées. Les toits monopentes ou terrasses (dont végétalisées), seront préconisés, avec des couleurs discrètes

- pour les toitures, sur les teintes de pannes flamandes ou des verts doux.
- Pour les façades, en évitant tout ton soutenu ou fluo et en recherchant les teintes du nuancier de la ferme de la Suze.

7 Etude Loi Barnier approuvMaison du Cheval.doc annexée Délibération Conseil Communautaire du 24 septembre 2013

- **La qualité de l'urbanisme (Cf. plan ci-après)**
  Coté Ferme de la Suze : un recul d'au moins 60 (soixante) m par rapport à l'axe du CD 901 sera retenu afin de permettre de conserver les vues sur le Ferme et la grande longueur bâtie qui apparait d'emblée.
  Des formes similaires (bâtiments carrés ou sur cour en U ou carrée) seront à privilégier pour le projet de la Clinique.

  Côté Zone d'activités : un recul d'au moins 40 (quarante) mètres par rapport à l'axe du CD901 sera retenu, afin de souligner les perspectives sur l'espace vert / mares présents sur la zone N. Les implantations contiguës sur limités séparatives sont à privilégier.

  Les implantations sur le fond de parcelle par rapport à la voie de desserte de la zone également, avec une obligation de clôture végétale en fond de parcelle (soit la limite Ouest)

- **La qualité des paysages (Cf. plan ci-après)**
  En amont de l'entrée de ville (soit 260 m en amont du premier mur de la Ferme), sur le CD 901, sera enclenché un cône de vue à partir duquel sera présenté le projet d'implantation en volumétrie.

  Coté Ferme de la Suze : un recul d'au moins 60 m par rapport à l'axe de la chaussée
  Toutes les haies existantes, souvent complantées d'arbres de hautes tige, seront maintenues ou remplacées avec des essences similaires.

  Côté Zone d'activités : l'espace naturel protégé correspondant à la zone N, sera requalifié pour les mares, leurs abords. Les espaces de trottoir et de cheminement piétons seront soulignés de plantations. L'abord du rond-point sera planté afin de créer une transition L'arrière de la zone sera plantée par alternance de bosquets et de haies basses bocagères, tout en laissant une vue fuyant sur les mares en zone N.

  Des deux côtés : Les surfaces de stationnement et de roulement à l'intérieur des parcelles seront réalisées avec des matériaux perméables, les bandes de roulement seront favorisées avec des parties enherbées.
  Les nouvelles haies seront végétales, pouvant être doublées d'un grillage rigide vert, sans mur bahut.

Communauté de Communes de Desvres-Samer
41 rue des Potiers BP41 - 62240 Desvres - France
Tél : 03 21 92 07 20 - Fax : 03 21 92 22 09

Agence d'Urbanisme et de Développement Economique
2 bis, Boulevard Daunou - BP 611 - 62321 BOULOGNE-SUR-MER Cédex
bdco@boulogne-developpement.com
www.boulogne-developpement.com

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal