

---

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de Communes de la  
Région d'Audruicq

---

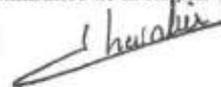
## Règlement



**Communauté de Communes  
de la Région d'Audruicq**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire de la Région d'Audruicq du 25 septembre 2018

Nicole CHEVALIER  
Présidente de la Communauté  
de Communes de la Région d'Audruicq



# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	8
I. <i>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT</i> .....	8
II. <i>PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</i> .....	8
III. <i>DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</i> .....	10
IV. <i>ADAPTATIONS MINEURES</i> .....	11
PARTIE I: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	13
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	14
I. <i>Section 1 : usage des sols et destination des constructions</i> .....	15
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	15
Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....	15
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale.....	17
II. <i>Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	18
Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions.....	18
Article 4 : Emprise au sol.....	18
Article 5 : Hauteur maximale des constructions .....	18
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	18
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	19
Article 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	20
Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	20
Article 9 : aspect extérieur des constructions.....	20
Article 10 : Clôtures .....	21
Article 11 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	22
Article 12: traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions .....	22
Article 13: stationnement .....	22
III. <i>Section 3 : équipements et réseaux</i> .....	23
Article 14 : desserte par les voies publiques ou privées .....	23
a.  accès.....	23
b.  Voirie .....	24
Article 15 : desserte par les réseaux .....	24
a.  Alimentation en eau potable.....	24
b.  Assainissement.....	24
c.  Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	25
Article 16 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	25
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	26
I. <i>Section 1: usage des sols et destination des constructions</i> .....	28
Zone UB : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	28
Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites .....	28
Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	28
Article 3: mixité fonctionnelle et sociale.....	30
II. <i>Section 2: caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	30
Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions.....	30
Article 4 : Emprise au sol.....	30
Article 5 : Hauteur maximale des constructions .....	30
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	31
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	32
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	33
Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	33
Article 9 : Aspect extérieur des constructions .....	33
Article 10 : clôtures.....	34
Article 11 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	34
Article 12 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions .....	34
Article 13 : stationnement .....	35
III. <i>Section 3: équipements et réseaux</i> .....	36
Article 14: desserte par les voies publiques ou privées .....	36
a.  accès.....	36
b.  Voirie .....	36

Article 15 : desserte par les réseaux .....	37
a. Alimentation en eau potable.....	37
b. Assainissement.....	37
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	37
Article 16 : obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	38
CHAPITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	39
I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions.....	41
Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites .....	41
Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	41
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale.....	43
II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	44
Paragraphe 1: volumétrie et implantation des constructions .....	44
Article 4 : emprise au sol.....	44
Article 5 : hauteur maximale des constructions .....	44
Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	44
Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	45
Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	46
Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	46
Article 9 : aspect extérieur des constructions.....	46
Article 10 : Clôtures .....	47
Article 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	48
Article 12 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions .....	48
Article 13 : Stationnement.....	48
III. Section 3 : équipements et réseaux .....	49
Article 14: desserte par les voies publiques ou privées .....	49
a. accès.....	49
b. Voirie .....	49
Article 15: desserte par les réseaux.....	50
a. Alimentation en eau potable.....	50
b. Assainissement.....	50
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	51
Article 16: obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	51
CHAPITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	52
I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions.....	53
Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites .....	53
Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	53
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale.....	54
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	55
Paragraphe 1: volumétrie et implantation des constructions .....	55
Article 4 : emprise au sol.....	55
Article 5 : Hauteur maximale des constructions .....	55
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	55
Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	56
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	56
Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	57
Article 9 : aspect extérieur des constructions.....	57
Article 10 : clôtures.....	57
Article 11 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	58
Article 12: traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions .....	58
Article 13: stationnement .....	58
III. Section 3 : équipements et réseaux .....	59
Article 14: desserte par les voies publiques ou privées .....	59
a. accès.....	59
b. Voirie .....	59
Article 15 : desserte par les réseaux .....	60
a. Alimentation en eau potable.....	60
b. Assainissement.....	60
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	61
Article 16: Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	61
CHAPITRE V– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	62
I. Section 2: usage des sols et destination des constructions.....	63
Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites .....	63

Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	63
Article 3: mixité fonctionnelle et sociale.....	64
<b>II. Section 2: caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>65</b>
Paragraphe 1: volumétrie et implantation des constructions .....	65
Article 4 : emprise au sol.....	65
Article 5 : hauteur maximale des constructions .....	65
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	65
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	66
Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	66
Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	67
Article 9 : aspect extérieur des constructions.....	67
Article 10 : clôtures.....	67
Article 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	67
Article 12: traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions .....	67
Article 13 : stationnement .....	68
<b>III. Section 3 : équipements et réseaux .....</b>	<b>69</b>
Article 14: desserte par les voies publiques ou privées .....	69
a. accès.....	69
b. Voirie .....	69
Article 15: desserte par les réseaux.....	70
a. Alimentation en eau potable.....	70
b. Assainissement.....	70
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	70
Article 16: obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	71
<b>CHAPITRE VI– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT .....</b>	<b>72</b>
<b>I. Zone UT : usage des sols et destination des constructions .....</b>	<b>73</b>
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	73
Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	73
Article 3: mixité fonctionnelle et sociale.....	74
<b>II. Section 2: caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>75</b>
Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions.....	75
Article 4 : emprise au sol.....	75
Article 5 : Hauteur maximale des constructions .....	75
Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	75
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	76
Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	76
Paragraphe 2: qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	77
Article 9 : aspect extérieur des constructions.....	77
Article 10 : Clôtures .....	78
Article 11 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	78
Article 12: traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions .....	78
Article 13 : Stationnement.....	79
<b>III. Section 3: équipements et réseaux .....</b>	<b>79</b>
Article 14: desserte par les voies publiques ou privées .....	79
a. accès.....	79
b. Voirie .....	80
Article 15: desserte par les réseaux.....	80
a. Alimentation en eau potable.....	80
b. Assainissement.....	80
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	81
Article 16: obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	81
<b>PARTIE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>82</b>
<b>CHAPITRE I– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....</b>	<b>83</b>
<b>I. Zone 1AU : usage des sols et destination des constructions.....</b>	<b>84</b>
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	84
Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	84
Article 3: mixité fonctionnelle et sociale.....	86
<b>II. Section 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>86</b>
Paragraphe 1: volumétrie et implantation des constructions .....	86
Article 4 : Emprise au sol.....	86
Article 5 : hauteur maximale des constructions .....	87
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	87

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	89
Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	90
Paragraphe 2: qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	91
Article 9 : aspect extérieur des constructions.....	91
Article 10 : clôtures.....	94
Article 11 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	94
Article 12: traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions .....	95
Article 13: Stationnement.....	96
<b>III. Section 3: équipements et réseaux .....</b>	<b>97</b>
Article 14 : desserte par les voies publiques ou privées .....	97
a. accès.....	97
b. Voirie .....	97
Article 15: desserte par les réseaux.....	98
a. Alimentation en eau potable.....	98
b. Assainissement.....	98
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	99
Article 16: obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	99
<b>CHAPITRE V– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH.....</b>	<b>100</b>
<b>I. ZONE 1AUH : usage des sols et destination des constructions .....</b>	<b>101</b>
Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites .....	101
Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	101
Article 3: mixité fonctionnelle et sociale.....	102
<b>II. Section 2: caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>102</b>
Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions .....	102
Article 4 : emprise au sol.....	102
Article 5 : hauteur maximale des constructions .....	102
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	103
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	103
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	104
Paragraphe 2: qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	104
Article 9 : aspect extérieur des constructions.....	104
Article 10 : clôtures.....	104
Article 11 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	105
Article 12: traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions .....	105
Article 13: stationnement .....	105
<b>III. Section 3: équipements et réseaux .....</b>	<b>106</b>
Article 14: desserte par les voies publiques ou privées .....	106
a. accès.....	106
b. Voirie .....	106
Article 15: desserte par les réseaux.....	107
a. Alimentation en eau potable.....	107
b. Assainissement.....	107
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	107
Article 16: obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	108
<b>CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE .....</b>	<b>109</b>
<b>I. Zone 1AUE : usage des sols et destination des constructions.....</b>	<b>110</b>
Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites .....	110
Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	110
Article 3: mixité fonctionnelle et sociale.....	112
<b>II. Section 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>112</b>
Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions.....	112
Article 4 : emprise au sol.....	112
Article 5 : hauteur maximale des constructions .....	112
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	113
Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	114
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	114
Paragraphe 2: qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	115
Article 9 : aspect extérieur des constructions.....	115
Article 10 : clôtures.....	115
Article 11 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	116
Article 12 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions .....	116
Article 13: stationnement .....	117

<i>III. Section 3: équipements et réseaux</i> .....	118
Article 14: desserte par les voies publiques ou privées .....	118
a. accès .....	118
b. Voirie .....	118
Article 15 : desserte par les réseaux .....	119
a. Alimentation en eau potable .....	119
b. Assainissement .....	119
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	119
Article 16: Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	120
CHAPITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	121
<i>I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions</i> .....	122
Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites .....	122
Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....	122
Article 3: mixité fonctionnelle et sociale .....	123
<i>II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	124
Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions .....	124
Article 4 : emprise au sol .....	124
Article 5 : hauteur maximale des constructions .....	124
Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	124
Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	125
Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	127
Paragraphe 2: qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	127
Article 9 : aspect extérieur des constructions .....	127
Article 10 : clôtures .....	128
Article 11 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	128
Article 12: traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions .....	129
Article 13: Stationnement .....	130
<i>III. Section 3: équipements et réseaux</i> .....	130
Article 14 : desserte par les voies publiques ou privées .....	130
a. accès .....	130
b. Voirie .....	131
Article 15: desserte par les réseaux .....	131
a. Alimentation en eau potable .....	131
b. Assainissement .....	131
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution .....	132
Article 16: obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	132
PARTIE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....	133
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	134
<i>I. Zone A : usage des sols et destination des constructions</i> .....	136
Article 1 : occupations et utilisations des sols interdites .....	136
Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....	136
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale .....	141
<i>II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	141
Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions .....	141
Article 4 : emprise au sol .....	141
Article 5 : hauteur maximale des constructions .....	142
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	143
Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	143
Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	144
Paragraphe 2: qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	144
Article 9 : aspect extérieur des constructions .....	144
Article 10 : clôtures .....	145
Article 11 : obligations en matière de performance énergétique et environnementale .....	146
Article 12: traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions .....	146
Article 13 : stationnement .....	147
<i>III. Section 3: équipements et réseaux</i> .....	147
Article 14: desserte par les voies publiques ou privées .....	147
a. Accès .....	147
b. Voirie .....	147
Article 15 : desserte par les réseaux .....	147
a. Alimentation en eau potable .....	147
b. Assainissement .....	147

c. Distribution électrique, téléphonique, et de télédistribution .....	148
Article 16: obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	148
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	149
I. Zone N : usage des sols et destination des constructions .....	151
Article 1 : occupations et utilisations des sols interdites .....	151
Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....	151
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale .....	158
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	159
Paragraphe 1: volumétrie et implantation des constructions .....	159
Article 4 : emprise au sol.....	159
Article 5 : hauteur maximale des constructions .....	160
Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	160
Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	161
Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	161
Paragraphe 2: qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	161
Article 9 : aspect extérieur des constructions.....	161
Article 10 : clôtures .....	162
Article 11 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale.....	163
Article 12 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions .....	163
Article 13 : stationnement .....	163
III. Section 3: équipements et réseaux .....	164
Article 14 : desserte par les voies publiques ou privées .....	164
a. Accès .....	164
b. Voirie .....	164
Article 15: desserte par les réseaux .....	164
a. Alimentation en eau potable.....	164
b. Assainissement.....	164
c. Distribution électrique, téléphonique, et de télédistribution .....	165
Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	165
PARTIE IV : LEXIQUE .....	166
I. Définition des destinations et sous-destinations .....	166
II. Définitions et schémas explicatifs par thème .....	169
III. Liste des essences locales imposées.....	179

# DISPOSITIONS GENERALES

## I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq en vertu de l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme :

*« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :*

*1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;*

*2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public.*

*Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »*

## II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

**I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :**

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Elles permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

-à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;

-à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;

-à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;

-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 (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

## 2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

### **II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U.I :**

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

5°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

6°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

### III- Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001...

## III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).
- **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme).
- **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme).
- **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs équipés ou non, à protéger en raison :
  - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière
  - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

#### Les documents graphiques font également apparaître :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, au maintien des continuités écologiques ou encore à des programmes de logements.
- **Les risques** recensés sur le territoire,
- **Les installations agricoles**, dont les exploitations classées connues au moment de l'approbation du PLU.
- **Les éléments de patrimoine naturel** à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- **Les éléments de patrimoine urbain** à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme...

#### IV. ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par exemple, ont pu être jugées régulières les adaptations suivantes : la desserte d'une parcelle par un chemin d'une largeur inférieure de 18 cm aux 6 mètres exigés (CE, 26 avril 1989, N° 72417) ; Un décalage de 20 cm de la ligne de construction autorisée (CE 21 juill. 1989, n° 66091) ; Un dépassement de 85 cm de la hauteur maximale autorisée sur une des façades de la construction (CE 15 nov. 2000, n° 194649).

#### **RAPPELS**

La Communauté de Communes de la Région d'Audruicq est concernée par :

- Le risque d'inondation, avec la présence de plusieurs plans de prévention des risques :
  - Le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé (commune d'Oye-Plage),
  - Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de **Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque**,
  - Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des waterings prescrit (communes **d'Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Rumingham et Zutkerque**).
- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

- Le risque sismicité,
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses...

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, tous les projets d'aménagements affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon la carte fournie en annexe au PLUi.

## PARTIE I: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## ■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine centrale mixte affectée principalement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités artisanales. Cette zone correspond au centre-ville des communes d'Audruicq et Oye-Plage. Elle comprend un secteur UA1 où des règles spécifiques d'implantation sont édictées.

## ■ Prise en compte des risques sur la zone

La zone est également concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'**Oye-Plage**,
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des waterings prescrit (communes **d'Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Rumingham et Zutkerque**).

Les prescriptions de ces documents en annexe doivent être respectées. Il convient de se référer au plan informatif pour connaître l'ensemble des risques.

Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Au niveau du risque lié au retrait gonflement des argiles, en zone d'aléa moyen/fort, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les constructions projetées devront être adaptées au niveau de sismicité.

## ■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des éléments ponctuels de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Elle comprend également des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine naturel à protéger » en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : il s'agit d'espaces verts à protéger et des cours d'eau.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinant un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Pour rappel, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

## I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions.

### *Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à l'usage public (à l'exception des installations de chantier),
- L'ouverture de toute carrière,
- Les nouvelles exploitations agricoles,
- Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning, et le stationnement de caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, pouvant nuire à la qualité du paysage,
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune,
- Les plans d'eau de plus de 1000m<sup>2</sup>.
- les sous-sols.

### **En sus, pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

-à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

### **Pour les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

La continuité des cours d'eau devra être conservée.

L'entretien régulier est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

### **En sus, pour les linéaires de protection de la diversité commerciale au sens de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme :**

Le changement de destination des commerces en construction à usage d'habitation situés dans les linéaires identifiés au plan de zonage est interdit.

### *Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants, comportant ou non des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- L'extension, la création ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liées à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.
- Les dépôts, à condition d'être liés à une activité existante et d'être non visibles du domaine public ou masqués.
- Les caves, à condition d'être cuvelées.
- **Dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée ou par l'atlas des zones inondables (AZI)**, une rehausse d'au moins 0,4 mètre est exigée pour les nouvelles constructions principales, ainsi que pour les installations techniques, par rapport au terrain naturel avant aménagement. En cas de conflit avec une norme plus contraignante (PPRI par exemple), la norme la plus contraignante s'applique.

**Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Sont autorisés :

- les travaux visant à améliorer la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- Le remplacement et la transformation des ouvertures d'un bâtiment, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
- La démolition de tout ou partie d'un élément de patrimoine peut être admise, sous réserve des justifications nécessaires ( sécurité, insalubrité...), après obtention d'un permis de démolir.

<b><i>Dispositions particulières pour la prise en compte des risques</i></b>	
<b>Prise en compte des risques inondations</b>	<p><b>Application des dispositions des PPR en annexe du PLUi :</b></p> <p>Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'<b>Oye-Plage</b>,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de <b>Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque</b>,</li> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des</li> </ul>

	wateringues prescrit (communes d'Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Ruminghem et Zutkerque).
--	---

*Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

## II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions*

*Article 4 : Emprise au sol*

Non règlementé.

*Article 5 : Hauteur maximale des constructions*

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus de 3 étages avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+3+C). Dans tous les cas, pour toutes les destinations de construction (dont l'habitation), la hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

**Concernant le front bâti repéré sur le plan de zonage de la Commune d'Audruicq, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la hauteur actuelle à l'égout de toiture et la hauteur au faitage actuelle de l'une des deux constructions voisines, dans la limite d'une différence d'1 mètre. Les extensions sur l'arrière de la construction ne sont pas soumises à cette règle.**

### **Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

- En aucun cas, la hauteur au faitage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée, sauf en cas de démolition autorisée.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

*Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

#### **Principes:**

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite. Si cette voie est une route départementale, le retrait est alors porté à 5 mètres minimum.
- Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

### **Règles d'implantation :**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :

- soit à la limite d'emprise publique ou privée,
- soit avec un retrait similaire avec celui de la construction voisine,
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- Dans tous les cas, le maintien d'un front bâti est obligatoire dans les secteurs repérés sur le plan de zonage (commune d'Audruicq). Dans ce cas, les constructions devront être implantées en continuité avec l'une des deux constructions voisines.

Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

### **Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

### *Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

#### **Principes :**

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.
- 3) Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Implantation en limite séparative :**

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives ou une des limites séparatives latérales (dans ce cas la marge minimale est de 2 mètres par rapport à l'autre limite) est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie,
- A l'extérieur de cette bande de 25 mètres, (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

-Lorsqu'il s'agit d'une construction qui vient s'apignonner à un bâtiment existant sur le terrain voisin, sous réserve qu'il s'agisse d'un mur aveugle. La nouvelle construction devra présenter une hauteur moins importante ou similaire par rapport au bâtiment existant ;

-Lorsqu'il s'agit d'une extension dans le prolongement de la construction principale, dans la limite d'une bande de 10 mètres par rapport à la façade arrière de la construction principale.

**Dans le secteur UA1**, cette bande d'implantation est portée à 30 mètres.

#### **Implantation en retrait :**

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 2 mètres.
- Les bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m au faitage et d'une surface inférieure à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être implantés avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

#### *Article 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Cette distance est de 1 mètre minimum si au moins une annexe d'une emprise au sol égale ou inférieure à 30m<sup>2</sup> est concernée. Cette distance est de 3 mètres minimum si les bâtiments font plus de 30m<sup>2</sup>.

Entre deux constructions d'habitation, la distance d'implantation devra être d'au moins 4 mètres.

#### *Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

#### *Article 9 : aspect extérieur des constructions*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

**1) Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région.
- Les couleurs vives, sur les façades, toitures ou clôtures.
- Les toitures terrasses pour les constructions principales à usage d'habitation, hormis pour les garages, vérandas et carports accolés à la construction principale.
- Les rondins de bois.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif.

**2) Intégration des constructions**

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

La couleur des toitures doit être dans la gamme des rouges, bruns, gris ou noir.

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Les matériaux translucides et en bois sont autorisés.

**En sus, pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.151-19 du CU :**

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public ne doivent pas remettre en cause la qualité architecturale du bâtiment. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

*Article 10 : Clôtures*

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, s'ils ne menacent pas d'effondrement.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

**Les clôtures sur rue et sur les marges de recul** devront présenter une hauteur maximale de 1,50 mètre, avec ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Ce dernier devra être réalisé avec des matériaux en harmonie avec la construction principale.

**En limite séparative**, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres.

**A l'angle de deux voies**, les clôtures devront présenter une hauteur maximale d'un mètre (clôtures végétalisées comprises), sur une longueur de 5 mètres de chaque côté de l'angle formé par les deux voies.

Les portails et portillons ne sont pas concernés par les règles précitées.

### *Article 11 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

### *Article 12: traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les surfaces libres doivent obligatoirement être aménagées, plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Les composts, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Aucune plantation ne peut être plantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

#### **Dispositions particulières aux éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Les espaces verts protégés repérés au plan de zonage doivent être conservés, ainsi que les arbres ou les haies présents sur le site. En cas d'abattage ou d'arrachage, ils devront être remplacés en nombre équivalent.

### *Article 13: stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement (couverte ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements et de changement de destination en construction d'habitation.

Il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaire dans le cadre de travaux d'extension d'une habitation existante.

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être recréée sur la parcelle.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

Les espaces de stationnement ouverts à l'utilisation du public devront être réalisés en matériaux perméables. Un arbre devra être planté pour 4 places créées.

Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation :

- Pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- Dans les autres cas, l'aménagement d'une surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service est exigé.

### III. Section 3 : équipements et réseaux

*Article 14 : desserte par les voies publiques ou privées*

#### a. accès

##### **Définition :**

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

##### **Configuration :**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...).
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

## b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies privées doivent présenter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.

Les trottoirs sont obligatoires pour les voiries nouvelles réalisées dans le cadre d'une opération desservant 6 logements et plus.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale (cf. schéma en annexe) afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

c) Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

## Article 15 : desserte par les réseaux

### a. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### b. Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit respecter les caractéristiques suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
  - dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.
- le système devra être conçu de manière à être ultérieurement branché sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

#### *c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution*

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

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

#### *Article 16 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### ■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte qui correspond aux centres-bourgs des villages et aux secteurs en première périphérie d'Audruicq et Oye-Plage.

### ■ Prise en compte des risques sur la zone

La zone est également concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'**Oye-Plage**,
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de **Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque**,
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des waterings prescrit (communes **d'Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Rumingham et Zutkerque**).

Les prescriptions de ces documents en annexe doivent être respectées. Il convient de se référer au plan informatif pour connaître l'ensemble des risques.

Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Au niveau du risque lié au retrait gonflement des argiles, en zone d'aléa moyen/fort, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les constructions projetées devront être adaptées au niveau de sismicité.

### ■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des éléments ponctuels de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Elle comprend également des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine naturel à protéger » en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : il s'agit d'alignements d'arbres et de haies.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinant un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

La zone est également concernée par des installations agricoles classées, autour desquelles s'applique un périmètre de réciprocité de 100 mètres autour des bâtiments concourant à l'élevage. En application de l'article L.111-3 du code rural, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Pour rappel, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

## I. Section 1: usage des sols et destination des constructions

*Zone UB : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

*Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites*

- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à l'usage public ( à l'exception des installations de chantier),
- L'ouverture de toute carrière,
- Les nouvelles exploitations agricoles,
- Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning, et le stationnement de caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, pouvant nuire à la qualité du paysage,
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune,
- Les plans d'eau de plus de 1000m<sup>2</sup>.
- Les sous-sols.

**En sus, pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

**Pour les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

La continuité des cours d'eau devra être conservée.

L'entretien régulier est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

*Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants, comportant ou non des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- L'extension, la création ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liées à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.

- Les dépôts, à condition d'être liés à une activité existante et d'être non visibles du domaine public ou masqués.
- Les caves, à condition d'être cuvelées.
- **Dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée ou par l'atlas des zones inondables (AZI)**, une rehausse d'au moins 0,4 mètre est exigée pour les nouvelles constructions principales, ainsi que pour les installations techniques, par rapport au terrain naturel avant aménagement. En cas de conflit avec une norme plus contraignante (PPRI par exemple), la norme la plus contraignante s'applique.

**Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :**

Sont autorisés :

- les travaux visant à améliorer la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- Le remplacement et la transformation des ouvertures d'un bâtiment, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
- La démolition de tout ou partie d'un élément de patrimoine peut être admise, sous réserve des justifications nécessaires ( sécurité, insalubrité...), après obtention d'un permis de démolir.

<b><i>Dispositions particulières pour la prise en compte des risques</i></b>	
<b>Prise en compte des risques inondations</b>	<p><b>Application des dispositions des PPR en annexe du PLUi :</b></p> <p>Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'<b>Oye-Plage</b>,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de <b>Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque</b>,</li> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des waterings prescrites (communes d'<b>Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Ruminghem et Zutkerque</b>).</li> </ul>

Article 3: mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## II. Section 2: caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est de 70% par rapport à l'unité foncière.

Article 5 : Hauteur maximale des constructions

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus d' 1 étage avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1+C), et la hauteur ne peut excéder 10 mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel.

Pour les autres destinations de construction, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

### **Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :**

- En aucun cas, la hauteur au faitage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée sauf en cas de démolition autorisée.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

### **L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article ci-après relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### Principes:

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite. Si cette voie est une route départementale, le retrait est alors porté à 5 mètres minimum.
- Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

### Règles d'implantation :

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :

- soit à la limite d'emprise publique ou privée,
- soit avec un retrait similaire à celui de la construction voisine,
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

### **Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

## Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Principes :

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

### Implantation en limite séparative :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives ou une des limites séparatives latérales (dans ce cas la marge minimale est de 3 mètres par rapport à l'autre limite) est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie,
- A l'extérieur de cette bande de 25 mètres, (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

-Lorsqu'il s'agit d'une construction qui vient s'apignonner à un bâtiment existant sur le terrain voisin, sous réserve qu'il s'agisse d'un mur aveugle. La nouvelle construction devra présenter une hauteur moins importante ou similaire par rapport au bâtiment existant ;

-Lorsqu'il s'agit d'une extension dans le prolongement de la construction principale, dans la limite d'une bande de 10 mètres par rapport à la façade arrière de la construction principale.

### Implantation en retrait :

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m au faitage et d'une surface inférieure à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être implantés avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

### *Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Cette distance est de 1 mètre minimum si au moins une annexe d'une emprise au sol égale ou inférieure à 30m<sup>2</sup> est concernée. Cette distance est de 3 mètres minimum si les bâtiments font plus de 30m<sup>2</sup>.

Entre deux constructions d'habitation, la distance d'implantation devra être d'au moins 4 mètres.

### *Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

#### *Article 9 : Aspect extérieur des constructions*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

#### **1) Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région.
- Les couleurs vives, sur les façades, toitures ou clôtures.
- Les toitures terrasses pour les constructions principales à usage d'habitation, hormis pour les garages, vérandas et carports, accolés à la construction principale.
- Les rondins de bois.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif.

#### **2) Intégration des constructions**

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

La couleur des toitures doit être dans la gamme des rouges, bruns, gris ou noir.

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Les matériaux translucides et en bois sont autorisés.

**En sus, pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.151-19 du CU :**

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public ne doivent pas remettre en cause la qualité architecturale du bâtiment. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

*Article 10 : clôtures*

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, s'ils ne menacent pas d'effondrement.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

**Les clôtures sur rue et sur les marges de recul** devront présenter une hauteur maximale de 1,50 mètre, avec ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Ce dernier devra être réalisé avec des matériaux en harmonie avec la construction principale.

**En limite séparative**, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres.

**A l'angle de deux voies**, les clôtures devront présenter une hauteur maximale d'un mètre (clôtures végétalisées comprises), sur une longueur de 5 mètres de chaque côté de l'angle formé par les deux voies.

**Dans les périmètres des cœurs de nature identifiés au plan de zonage**, les clôtures devront respecter les hauteurs susmentionnées et être végétalisées ou constituées de matériaux perméables.

Les portails et portillons ne sont pas concernés par les règles précitées.

*Article 11 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

*Article 12 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions*

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Les composts, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Aucune plantation ne peut être plantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

**Dispositions particulières pour les alignements d'arbres et de haies à protéger et les espaces verts protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :**

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Les espaces verts protégés repérés au plan de zonage doivent être conservés, ainsi que les arbres ou les haies présents sur le site. En cas d'abattage ou d'arrachage, ils devront être remplacés en nombre équivalent.

*Article 13 : stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements et de changement de destination en construction d'habitation.

Il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaire dans le cadre de travaux d'extension d'une habitation existante.

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être recréée sur la parcelle.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

Les espaces de stationnement ouverts à l'utilisation du public devront être réalisés en matériaux perméables. Un arbre devra être planté pour 4 places créées.

Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation :

- Pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- Dans les autres cas, l'aménagement d'une surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service est exigé.

### III. Section 3: équipements et réseaux

#### Article 14: desserte par les voies publiques ou privées

##### a. accès

###### **Définition :**

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

###### **Configuration :**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
  
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

##### b. Voirie

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies privées doivent présenter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.

Les trottoirs sont obligatoires pour les voiries nouvelles réalisées dans le cadre d'une opération desservant 6 logements et plus.

- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale (cf. schéma en annexe) afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

c) Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### Article 15 : desserte par les réseaux

##### a. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

##### b. Assainissement

###### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et devra respecter les caractéristiques suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
  - dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra être conçu de manière à être ultérieurement branché sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

###### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

###### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

##### c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

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

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

*Article 16 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### ■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à densité moyenne ou faible qui correspond aux extensions périphériques. Elle comprend un secteur UCr où l'implantation de nouvelles constructions d'habitation est interdite.

### ■ Prise en compte des risques sur la zone

La zone est également concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'**Oye-Plage**,
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de **Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque**,
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des waterings prescrit (communes **d'Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Rumingham et Zutkerque**).

Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Au niveau du risque lié au retrait gonflement des argiles, en zone d'aléa moyen/fort, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les constructions projetées devront être adaptées au niveau de sismicité.

### ■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des éléments ponctuels de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Elle comprend également des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine naturel à protéger » en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : il s'agit d'alignements d'arbres et de haies et des cœurs de nature identifiés au SCOT.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinant un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

La zone est également concernée par des installations agricoles classées, autour desquelles s'applique un périmètre de réciprocité de 100 mètres autour des bâtiments concourant à l'élevage. En application de l'article L.111-3 du code rural, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

La zone est également concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL). Il convient de respecter les prescriptions du PPRL en annexe.

Pour rappel, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

**Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.**

## I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

### *Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites*

- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à l'usage public ( à l'exception des installations de chantier),
- L'ouverture de toute carrière,
- Les nouvelles exploitations agricoles,
- Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning, et le stationnement de caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, pouvant nuire à la qualité du paysage,
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune,
- Les plans d'eau de plus de 1000m<sup>2</sup>.
- Les sous-sols.

#### **Dans le secteur UCr :**

Toute nouvelle construction est interdite, hormis celles autorisées sous condition à l'article suivant.

#### **En sus, pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du CU :**

-à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

#### **Pour les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

La continuité des cours d'eau devra être conservée.

L'entretien régulier est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

### *Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants, comportant ou non des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- L'extension, la création ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liées à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.

- Les dépôts, à condition d'être liés à une activité existante et d'être non visibles du domaine public ou masqués.
- Les caves, à condition d'être cuvelées.
- **Dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée ou par l'atlas des zones inondables (AZI)**, une rehausse d'au moins 0,4 mètre est exigée pour les nouvelles constructions principales, ainsi que pour les installations techniques, par rapport au terrain naturel avant aménagement. En cas de conflit avec une norme plus contraignante (PPRI par exemple), la norme la plus contraignante s'applique.

#### **Dans le secteur UCr :**

Seule la création d'étage refuge est autorisée.

Sont également autorisées les extensions mesurées inférieures à 10m<sup>2</sup> et situées au-dessus de la côte de référence.

La construction d'ouvrages techniques pour les équipements publics est autorisée.

La construction des garages et abris de jardin n'est pas autorisée.

#### **Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :**

- Sont autorisés les travaux visant à améliorer la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- Le remplacement et la transformation des ouvertures d'un bâtiment, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
- La démolition de tout ou partie d'un élément de patrimoine peut être admise, sous réserve des justifications nécessaires ( sécurité, insalubrité...), après obtention d'un permis de démolir.

#### **L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article ci-après relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.

**Dispositions particulières pour la prise en compte des risques****Prise en compte des risques inondations****Application des dispositions des PPR en annexe du PLUi :**

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'**Oye-Plage**,

- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de **Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque**,
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des wateringues prescrit (communes d'**Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Ruminghem et Zutkerque**).

*Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

## II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *Paragraphe 1: volumétrie et implantation des constructions*

#### *Article 4 : emprise au sol*

L'emprise au sol maximale autorisée est de 50% par rapport à l'unité foncière.

#### *Article 5 : hauteur maximale des constructions*

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus d' 1 étage avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1+C), et la hauteur ne peut excéder 10 mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel.

Pour les autres destinations de construction, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

#### **Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :**

- En aucun cas, la hauteur au faitage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée sauf en cas de démolition autorisée.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

#### *Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

##### **Principes:**

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite. Si cette voie est une route départementale, le retrait est alors porté à 5 mètres minimum.
- Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

#### **Règles d'implantation :**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :

- soit à la limite d'emprise publique ou privée,
- soit avec un retrait similaire avec celui de la construction voisine,
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres et maximum 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

#### **Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

*Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

#### **Principes :**

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

#### **Implantation en limite séparative :**

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives ou une des limites séparatives latérales (dans ce cas la marge minimale est de 3 mètres par rapport à l'autre limite) est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie,
- A l'extérieur de cette bande de 25 mètres, (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

-Lorsqu'il s'agit d'une construction qui vient s'apignonner à un bâtiment existant sur le terrain voisin, sous réserve qu'il s'agisse d'un mur aveugle. La nouvelle construction devra présenter une hauteur moins importante ou similaire par rapport au bâtiment existant ;

-Lorsqu'il s'agit d'une extension dans le prolongement de la construction principale, dans la limite d'une bande de 10 mètres par rapport à la façade arrière de la construction principale.

#### **Implantation en retrait :**

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m au faitage et d'une surface inférieure à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être implantés avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

#### *Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Cette distance est de 1 mètre minimum si au moins une annexe d'une emprise au sol égale ou inférieure à 30m<sup>2</sup> est concernée. Cette distance est de 3 mètres minimum si les bâtiments font plus de 30m<sup>2</sup>.

Entre deux constructions d'habitation, la distance d'implantation devra être d'au moins 6 mètres.

#### *Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

#### *Article 9 : aspect extérieur des constructions*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

#### **1) Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région.
- Les couleurs vives, sur les façades, toitures ou clôtures.

- Les rondins de bois.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif.

## 2) Intégration des constructions

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

La couleur des toitures doit être dans la gamme des rouges, bruns, gris ou noir.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Les matériaux translucides et en bois sont autorisés.

### **En sus, pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.151-19 du CU :**

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public ne doivent pas remettre en cause la qualité architecturale du bâtiment. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

### *Article 10 : Clôtures*

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, s'ils ne menacent pas d'effondrement.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

**Les clôtures sur rue et sur les marges de recul** devront présenter une hauteur maximale de 1,50 mètre, avec ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Ce dernier devra être réalisé avec des matériaux en harmonie avec la construction principale.

**En limite séparative**, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres.

**A l'angle de deux voies**, les clôtures devront présenter une hauteur maximale d'un mètre (clôtures végétalisées comprises), sur une longueur de 5 mètres de chaque côté de l'angle formé par les deux voies.

**Dans les périmètres des cœurs de nature identifiés au plan de zonage**, les clôtures devront respecter les hauteurs susmentionnées et être végétalisées ou constituées de matériaux perméables.

Les portails et portillons ne sont pas concernés par les règles précitées.

### *Article 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

### *Article 12 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les surfaces libres doivent obligatoirement être aménagées, plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Aucune plantation ne peut être plantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

#### **Dispositions particulières pour les alignements d'arbres et de haies à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :**

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

### *Article 13 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements et de changement de destination en construction d'habitation.

Il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaire dans le cadre de travaux d'extension d'une habitation existante.

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être recréée sur la parcelle.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

Les espaces de stationnement ouverts à l'utilisation du public devront être réalisés en matériaux perméables. Un arbre devra être planté pour 4 places créées.

Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation :

- pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- Dans les autres cas, l'aménagement d'une surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service est exigé.

### III. Section 3 : équipements et réseaux

#### *Article 14: desserte par les voies publiques ou privées*

##### a. accès

###### **Définition :**

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

###### **Configuration :**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

##### b. Voirie

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies privées doivent présenter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.

Les trottoirs sont obligatoires pour les voiries nouvelles réalisées dans le cadre d'une opération desservant 6 logements et plus.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale (cf. schéma en annexe) afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

c) Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### *Article 15: desserte par les réseaux*

#### *a. Alimentation en eau potable*

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### *b. Assainissement*

##### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et devra respecter les caractéristiques suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
  - dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra être conçu de manière à être ultérieurement branché sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

##### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

*c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution*

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

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

*Article 16: obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### ■ Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine affectée aux activités économiques. Elle comprend :

- **Un secteur UEa** qui correspond au château de Cocove sur la commune de Recques-sur-Hem,
- **Un secteur UEc** réservé aux activités commerciales (ZACOM-Zone d'Activité commerciale à Audruicq).

### ■ Prise en compte des risques sur la zone

La zone est également concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'**Oye-Plage**,
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de **Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque**,
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des waterings prescrit (communes **d'Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Ruminghem et Zutkerque**).

Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Au niveau du risque lié au retrait gonflement des argiles, en zone d'aléa moyen/fort, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les constructions projetées devront être adaptées au niveau de sismicité.

Pour rappel, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

## I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

### *Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites*

- Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article suivant.
- Les sous-sols.

### **Pour les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

La continuité des cours d'eau devra être conservée.

L'entretien régulier est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

### *Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- les constructions, extensions et reconstructions à usage d'activité économique comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- les constructions à usages de commerces et activités de services ( dont les constructions ,
- les constructions destinées à des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : bureau, entrepôt...
- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone , ainsi que les annexes et les extensions liées à cette habitation.
- les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations ou ne soient pas visibles de la voie publique, et liés à une activité existante sur la zone ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, y compris les plans de rétentions des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement.
- Les caves, à condition d'être cuvelées.

### **Dans le secteur UEa et dans le secteur UEc :**

- les constructions à usages de commerces et activités de services, dont les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique,
- les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et ne soient pas visibles de la voie publique, et liés à une activité existante sur la zone ;

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, y compris les plans de rétentions des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement.
- Les caves, à condition d'être cuvelées.

**En sus, dans le secteur UEa,** les constructions et installations liées au développement touristique du site.

**Dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée ou par l'atlas des zones inondables (AZI),** une rehausse d'au moins 0,4 mètre est exigée pour les nouvelles constructions principales ainsi que pour les installations techniques par rapport au terrain naturel avant aménagement. En cas de conflit avec une norme plus contraignante (PPRI par exemple), la norme la plus contraignante s'applique.

<b>Dispositions particulières pour la prise en compte des risques</b>	
<b>Prise en compte des risques inondations</b>	<p><b>Application des dispositions des PPR en annexe du PLUi :</b></p> <p>Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'<b>Oye-Plage,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de <b>Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque,</b></li> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des wateringues prescrit (communes d'<b>Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Rumingham et Zutkerque.</b>)</li> </ul>

*Article 3: mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

## II. Section 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *Paragraphe 1: volumétrie et implantation des constructions*

#### *Article 4 : emprise au sol*

Dans le secteur UEc, aucun bâtiment à destination commerce nouvellement créé ou à restructurer ne pourra dépasser 6000m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

Dans le secteur UEa, l'emprise au sol est limitée à 30% de la surface du terrain.

#### *Article 5 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faitage.

#### *Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

##### **Principes:**

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite. Si cette voie est une route départementale, le retrait est alors porté à 5 mètres minimum.
- Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

**Règles d'implantation :**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas au **secteur UEa**, dans lequel aucune distance de recul n'est prescrite en cas de construction neuve, d'extension ou de reconstruction.

*Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***Principes :**

1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

4) **Distance par rapport aux constructions à usage d'habitation:** toutes les constructions dans la zone doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la construction à usage d'habitation la plus proche soit au moins égale à 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup>.

5) **Distance par rapport aux limites séparatives :** les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

*Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Cette distance est de 1 mètre minimum si au moins une annexe d'une emprise au sol égale ou inférieure à 30m<sup>2</sup> est concernée. Cette distance est de 3 mètres minimum si les bâtiments font plus de 30m<sup>2</sup>.

*Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

*Article 9 : aspect extérieur des constructions*

#### **Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

#### **Intégration des constructions**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie et télécommunications doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux).

#### **Matériaux des murs extérieurs des constructions**

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

#### **Toitures**

Les toitures des constructions à usage d'activités ou de stockage devront être de couleur sombre s'intégrant à l'environnement local.

**En sus, dans le secteur UEa**, les constructions devront s'intégrer dans l'environnement du château de Cocove et de son parc.

*Article 10 : clôtures*

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

### *Article 11 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

### *Article 12: traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions*

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les surfaces libres doivent obligatoirement être aménagées, plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations composées d'essences locales.

Les composts, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

La création ou l'extension de bâtiments à usage d'activités est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites de l'unité foncière.

Les espaces libres, plantés, engazonnés doivent couvrir au minimum 10% de la superficie de chaque terrain.

Les marges de recul par rapport aux voies, aux limites séparatives et en limite de zone, devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges d'essences locales.

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

La création d'aires de stationnement (VL, PL) de plus de 100 m<sup>2</sup> nécessitera obligatoirement un accompagnement paysager.

Aucune plantation ne peut être plantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

### *Article 13: stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Les espaces de stationnement ouverts à l'utilisation du public devront être réalisés en matériaux perméables. Un arbre devra être planté pour 4 places créées.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale :

-Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (couvertes

ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements et de changement de destination en construction d'habitation.

-Il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaire dans le cadre de travaux d'extension d'une habitation existante.

-Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être recrée sur la parcelle.

-Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surfaces suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service. Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

### III. Section 3: équipements et réseaux

#### *Article 14: desserte par les voies publiques ou privées*

##### a. accès

###### **Définition :**

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

###### **Configuration :**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquelles s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
  
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

##### b. Voirie

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;

- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies privées doivent présenter une largeur d'au moins 6 mètres lorsqu'elles sont à double sens.

- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale (cf. schéma en annexe) afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

### Article 15 : desserte par les réseaux

#### a. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### b. Assainissement

##### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et devra respecter les caractéristiques suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
  - dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra être conçu de manière à être ultérieurement branché sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

##### Eaux résiduelles des activités :

Les eaux résiduelles et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

*c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution*

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

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

*Article 16: Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

### ■ Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif. Elle comprend un secteur UHa où sont autorisées les constructions à usage d'hébergement.

### ■ Prise en compte des risques sur la zone

La zone est également concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'**Oye-Plage**,
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de **Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque**,
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des waterings prescrit (communes **d'Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Rumingham et Zutkerque**).

Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Au niveau du risque lié au retrait gonflement des argiles, en zone d'aléa moyen/fort, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les constructions projetées devront être adaptées au niveau de sismicité.

### ■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend également des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine naturel à protéger » en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : il s'agit d'alignements d'arbres et de haies.

Pour rappel, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

**Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.**

## I. Section 2: usage des sols et destination des constructions

### *Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites*

- Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article suivant.
- Les sous-sols.

### **Pour les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

La continuité des cours d'eau devra être conservée.

L'entretien régulier est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

### *Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone , ainsi que les annexes et les extensions liées à ces habitations ;
- les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et/ou ne soient pas visibles de la voie publique, et liés à une activité existante sur la zone ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, leurs extensions et leurs annexes ;
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, y compris les plans de rétentions des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement.
- Les caves, à condition d'être cuvelées.
- **Dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée ou par l'atlas des zones inondables(AZI)**, une rehausse d'au moins 0,4 mètre est exigée pour les nouvelles constructions principales, ainsi que pour les installations techniques, par rapport au terrain naturel avant aménagement. En cas de conflit avec une norme plus contraignante (PPRI par exemple), la norme la plus contraignante s'applique.
- En sus, dans le secteur UHa, les constructions à usage d'hébergement.

### **L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article ci-après relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.

<i>Dispositions particulières pour la prise en compte des risques</i>	
Prise en compte des risques inondations	<p><b>Application des dispositions des PPR en annexe du PLUi :</b></p> <p>Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'<b>Oye-Plage</b>,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de <b>Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque</b>,</li> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des wateringues prescrit (communes d'<b>Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Ruminghem et Zutkerque</b>).</li> </ul>

*Article 3: mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

## II. Section 2: caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *Paragraphe 1: volumétrie et implantation des constructions*

#### *Article 4 : emprise au sol*

Il n'est pas fixé de coefficient maximal d'emprise au sol.

#### *Article 5 : hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage.

#### *Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

##### **Principes:**

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite. Si cette voie est une route départementale, le retrait est alors porté à 5 mètres minimum.
- Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

##### **Règles d'implantation :**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

#### *Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

##### **Principes :**

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.
- 3) les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.
- 5) **Distance par rapport aux constructions à usage d'habitation:** toutes les constructions dans la zone doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la construction à usage d'habitation la plus proche soit au moins égale à 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup>.

#### *Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Cette distance est de 1 mètre minimum si au moins une annexe d'une emprise au sol égale ou inférieure à 30m<sup>2</sup> est concernée. Cette distance est de 3 mètres minimum si les bâtiments font plus de 30m<sup>2</sup>.

*Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

*Article 9 : aspect extérieur des constructions*

**Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

**Intégration des constructions**

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie et télécommunications doivent s'harmoniser aux constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux).

*Article 10 : clôtures*

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

*Article 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

*Article 12: traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions*

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les surfaces libres doivent obligatoirement être aménagées, plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.

La création d'aires de stationnement nécessitera obligatoirement un aménagement paysager.

Les composts, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être

entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Aucune plantation ne peut être plantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

**Dispositions particulières pour les alignements d'arbres et de haies à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :**

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

*Article 13 : stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Les espaces de stationnement ouverts à l'utilisation du public devront être réalisés en matériaux perméables. Un arbre devra être planté pour 4 places créées.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale :

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements et de changement de destination en construction d'habitation.

Il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaire dans le cadre de travaux d'extension d'une habitation existante.

Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

### III. Section 3 : équipements et réseaux

#### Article 14: desserte par les voies publiques ou privées

##### a. accès

###### **Définition :**

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

###### **Configuration :**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquelles s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

##### b. Voirie

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
  - Les voies privées doivent présenter une largeur d'au moins 6 mètres.
- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

## Article 15: desserte par les réseaux

### a. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### b. Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et devra respecter les caractéristiques suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
  - dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra être conçu de manière à être ultérieurement branché sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

### c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

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

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

*Article 16: obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

### ■ Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine réservée à des aménagements de loisirs et d'habitat touristique.

### ■ Prise en compte des risques sur la zone

La zone est également concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'**Oye-Plage**,
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de **Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque**,
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des waterings prescrit (communes **d'Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Ruminghem et Zutkerque**).

Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Au niveau du risque lié au retrait gonflement des argiles, en zone d'aléa moyen/fort, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les constructions projetées devront être adaptées au niveau de sismicité.

### ■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend également des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine naturel à protéger » en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : il s'agit d'alignements d'arbres et de haies.

Pour rappel, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

**Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.**

## I. Zone UT : usage des sols et destination des constructions

### *Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

- Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article suivant.
- Les sous-sols.

#### **Pour les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

- La continuité des cours d'eau devra être conservée.
- L'entretien régulier est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

### *Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- Les parcs résidentiels de loisirs et les campings répondant à la réglementation en vigueur.
- Les constructions à usage d'activité utiles au fonctionnement de l'activité autorisée ci-dessus : bureau, épicerie, sanitaires, local technique, salle polyvalente,...
- Les installations, constructions et aménagements liés à des activités de loisirs,
- Les bâtiments et leurs extensions nécessaires au fonctionnement des installations autorisées dont ceux d'habitation principale destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations ;
- Les équipements publics et d'intérêt collectifs.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, y compris les plans de rétentions des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement, et les piscines.
- Les caves, à condition d'être cuvelées.
- **Dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée ou par l'atlas des zones inondables (AZI)**, une rehausse d'au moins 0,4 mètre est exigée pour les nouvelles constructions principales, ainsi que pour les installations techniques, par rapport au terrain naturel avant aménagement. En cas de conflit avec une norme plus contraignante (PPRI par exemple), la norme la plus contraignante s'applique.

#### **L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article ci-après relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.

<i>Dispositions particulières pour la prise en compte des risques</i>	
<b>Prise en compte des risques inondations</b>	<p><b>Application des dispositions des PPR en annexe du PLUi :</b></p> <p>Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'<b>Oye-Plage</b>,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de <b>Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque</b>,</li> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des wateringues prescrit (communes d'<b>Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Ruminghem et Zutkerque</b>).</li> </ul>

*Article 3: mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

## II. Section 2: caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions*

*Article 4 : emprise au sol*

Non réglementé.

*Article 5 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres mesurés au faitage par rapport au niveau du terrain naturel.

*Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

### **Principes:**

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite. Si cette voie est une route départementale, le retrait est alors porté à 5 mètres minimum.
- Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

**Règles d'implantation :**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et des plans d'eau.

Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

*Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***Principes :**

1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

4) Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

*Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Cette distance est de 1 mètre minimum si au moins une annexe d'une emprise au sol égale ou inférieure à 30m<sup>2</sup> est concernée. Cette distance est de 3 mètres minimum si les bâtiments font plus de 30m<sup>2</sup>.

*Paragraphe 2: qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

*Article 9 : aspect extérieur des constructions*

**Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

1) Sont interdits

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Sont interdits les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les murs pleins, les écrans métalliques sauf grillages, les clôtures de récupération, les clôtures en béton armé et fibrociment, la mise en place de clôtures dans les étangs.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les façades des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

2) Dispositions particulières :

- Matériaux

- Les abris, annexes, chalets devront être en matériaux de type bois de couleur naturelle. Les matériaux de type rondins de bois sont interdits
- Les volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les toitures des abris, annexes, chalets devront être soit d'aspect bois, soit d'aspect tôle acier de couleur ardoise ou en tuile. Les tuiles de couleur vive sont interdites. En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise.
- Les matériaux d'aspect bois sont privilégiés.

- Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, doivent être placés en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques.

### Article 10 : Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures tant en façade avant et les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par des haies vives arbustives,
- soit par des dispositifs à claire voie n'excédant pas 1 m de hauteur.
- soit par l'association des deux.

Les portails et portillons ne sont pas concernés par les règles précitées.

### Article 11 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

### Article 12: traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations composées d'essences locales.

Les composts, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Aucune plantation ne peut être plantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

#### **Dispositions particulières pour les alignements d'arbres et de haies à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :**

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

### Article 13 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Les espaces de stationnement ouverts à l'utilisation du public devront être réalisés en matériaux perméables. Un arbre devra être planté pour 4 places créées.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale :

-Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements et de changement de destination en construction d'habitation.

-Il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaire dans le cadre de travaux d'extension d'une habitation existante.

-Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être recrée sur la parcelle.

-Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service. Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

## III. Section 3: équipements et réseaux

### Article 14: desserte par les voies publiques ou privées

#### a. accès

##### **Définition :**

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

##### **Configuration :**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...)
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)

- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

### b. Voirie

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale (cf. schéma en annexe) afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

### Article 15: desserte par les réseaux

#### a. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### b. Assainissement

##### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et devra respecter les caractéristiques suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
  - dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra être conçu de manière à être ultérieurement branché sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

*c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution*

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

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

*Article 16: obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Il n'est pas fixé de règles.

## PARTIE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### Caractère de la zone :

- Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation Elle est essentiellement destinée à l'habitat mais pourra autoriser quelques commerces, services et activités compatibles avec le caractère de la zone. La zone est règlementée à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation. La partie ci-après est la retranscription du contenu commun des OAP. Une seconde partie spécifie les règles à respecter par commune, auquel il convient de se référer.
- La zone 1AU comprend **un secteur 1AUpm**, qui correspond à l'écoquartier de la Porte des Petits Moulins sur la commune d'Oye-Plage. Ce secteur comprend **un sous-secteur 1AUpm1**, qui correspond aux logements collectifs et équipements publics du secteur 1AUpm.
- **Prise en compte des risques sur la zone**

La zone est également concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'**Oye-Plage**,
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de **Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque**,
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des waterings prescrit (communes **d'Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Ruminghem et Zutkerque**).

Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Au niveau du risque lié au retrait gonflement des argiles, en zone d'aléa moyen/fort, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les constructions projetées devront être adaptées au niveau de sismicité.

Pour rappel, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

**Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.**

## I. Zone 1AU : usage des sols et destination des constructions

### *Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tels que définis ci-dessous.

- 1) les établissements à usage ou destination d'activité industrielle,
- 2) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- 3) L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 4) Les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.
- 5) Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting.
- 6) Les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et le stationnement collectif de caravanes.
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- 8) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation.
- 9) Les forages.
- 10) Les sous-sols.
- 11) les exploitations agricoles.
- 12) les plans d'eau de plus de 1000m<sup>2</sup>.
- 13) **En sus, dans le secteur 1AU<sub>pm</sub> : le comblement des fossés.**

### **Pour les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

La continuité des cours d'eau devra être conservée.

L'entretien régulier est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

### *Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- 1) Les établissements à usage d'activités classés ou non pour la protection de l'environnement uniquement soumis à déclaration dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.

3) Les caves, à condition d'être cuvelées.

4) Les annexes et les extensions, les travaux d'adaptation et de réfection des constructions principales d'habitations existantes dans la zone.

**4) Dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée ou par l'atlas des zones inondables (AZI),** une rehausse d'au moins 0,4 mètre est exigée pour les nouvelles constructions principales, ainsi que pour les installations techniques, par rapport au terrain naturel avant aménagement. En cas de conflit avec une norme plus contraignante (PPRI par exemple), la norme la plus contraignante s'applique.

**5) En sus, dans le secteur 1AUpm :**

- Les extensions comprenant une toiture transparente ou translucide et au minimum 60% de parois extérieures vitrées, à condition que leur surface ne dépasse pas 1/3 de la surface du rez-de-chaussée.

<b>Dispositions particulières pour la prise en compte des risques</b>	
<b>Prise en compte des risques inondations</b>	<p><b>Application des dispositions des PPR en annexe du PLUi :</b></p> <p>Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'<b>Oye-Plage</b>,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de <b>Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque</b>,</li> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des wateringues prescrit (communes d'<b>Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Rumingham et Zutkerque</b>).</li> <li>• Pour la zone 1AU de Saint-Omer-Capelle, la construction de cave et sous-sol est interdite, et une rehausse d'au moins 0,40 mètre est exigée pour le niveau du rez-de-chaussée pour les nouvelles constructions principales par rapport au terrain naturel avant aménagement.</li> </ul>

*Article 3: mixité fonctionnelle et sociale*

Les zones ouvertes à l'urbanisation respecteront à minima les prescriptions du SCoT, à savoir :

- chaque nouvelle opération de construction ou de renouvellement urbain de plus de 20 logements doit comprendre 15% de logements locatifs minimum.
- Chaque opération de plus de 10 logements doit prévoir :
  - 20% de logements de type habitat groupé, intermédiaire ou collectif sur les communes rurales;
  - 40% sur Audruicq et Oye-Plage.

II. Section 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Paragraphe 1: volumétrie et implantation des constructions*

*Article 4 : Emprise au sol*

<b>Communes</b>	<b>Emprise au sol 30% maximale</b>	<b>Emprise au sol 40% maximale</b>	<b>Emprise non réglementée</b>
<b>Guemps</b>	X		
<b>Muncq-Nieurlet</b>		X	
<b>Nortkerque</b>		X Hors Logements Locatifs conventionnés	
<b>Nouvelle-Eglise</b>		X	
<b>Polincove</b>		X Hors Logements Locatifs conventionnés	
<b>Ruminghem</b>		X Hors Logements Locatifs conventionnés	
<b>Saint-Omer-Capelle</b>	X		
<b>St-Folquin</b>		X	
<b>Vieille-Eglise</b>		X	
<b>Audruicq</b>			X
<b>Oye-Plage</b>			X

## Article 5 : hauteur maximale des constructions

### A. Dispositions générales :

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au sol naturel du terrain et par rapport au faitage du bâti, au point le plus haut.

Les règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et pour la reconstruction à l'identique.

	Lot libre	Maisons groupées	Locatif social
Hauteur relative maximale	R+1+C	R+1	R+C
Hauteur au faitage maximale	9m	9m	9m

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser une hauteur absolue (hauteur mesurée au faitage) de 3m.

**Dans le secteur 1AUpm**, la hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 7 mètres (R+1+C ou R+2) mesurés du sol ambiant à l'égout principal des toitures. La hauteur maximale des constructions sera limitée à 9 mètres pour les bâtiments publics.

Dans le sous-secteur 1AUpm1, la hauteur maximale des constructions sera portée à 9 mètres.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### Principes:

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par

rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite. . Si cette voie est une route départementale, le retrait est alors porté à 5 mètres minimum.

**Règles d'implantation dans toute la zone 1AU, hors secteur 1AUpm:**

Les distances d'implantation se mesurent à partir du mur de la façade avant de la construction principale (ou donnant sur la rue en vis-à-vis de l'accès à la parcelle).

Les annexes et extensions doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale, excepté en cas de construction existante qui ne répond pas aux règles d'implantation définies dans le présent règlement.

Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

Implantations autorisées	Lot libre	Maisons groupées	Locatif social	Garages et carports*
A l'alignement (ou limite d'emprise de la voie) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement)	X	x	X	
Recul minimum de 3m depuis l'alignement		x	X	
Recul minimum de 5m depuis l'alignement	X	De fait	De fait	X
Recul identique à l'une des deux constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU	X	x	X	

*Nb. : Les règles d'implantations définies dans le tableau ci-haut ne sont pas cumulatives.*

*\*est entendu par « Garage et carports» les constructions abritant des voitures faisant partie ou non de la construction principale.*

Les annexes et extensions devront respecter le retrait imposé selon la catégorie de logements, excepté en cas de construction existante qui ne répondrait pas aux règles d'implantation précédemment édictées.

**Règles spécifiques sur certaines communes :**

- **Pour Rumingham et Polincove**, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées devra être de 0 ou 5 mètres minimum excepté pour les logements locatifs sociaux contigus regroupés *a minima* par ensemble de 4 logements.
- **Pour Muncq-Nieurlet**, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées devra être de 5 mètres minimum.

**Règles d'implantation dans le secteur 1AUpm :**

-Les constructions peuvent être implantées à l'alignement du domaine public pour optimiser les apports solaires de la façade principale, ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou privée.

-Les constructions peuvent être implantées en limite sud de parcelle lorsque l'accès depuis la voie secondaire le permet.

-Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres à compter de l'axe de la RD 940. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup>.

*Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

**Principes :**

1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

**Règles d'implantation pour la zone 1AU, hors secteur 1AUpm:**

Les distances d'implantation se mesurent à partir du mur de la façade de la construction principale bordant la limite séparative ou du point de la construction le plus proche de cette limite.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage pourront s'implanter à 1 mètre minimum de la limite séparative.

Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, tout point du bâtiment principal doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à celui-ci.

Implantations autorisées	Lot libre	Maisons groupées	Locatif social	Garages et carports*	Annexes S<15m <sup>2</sup>	Annexes = ou > 15 m <sup>2</sup>	Extension
En limite séparative dans une bande de 20m depuis l'alignement.	X	X	X	X	X		
En limite séparative au-delà d'une bande de 30m depuis l'alignement.				X	X		
Distance minimale de 3m depuis la	X	X	X	X		X	X

limite séparative.							
Distance minimale de 1m depuis la limite séparative					X		
Dans le prolongement de la construction principale							X

Nb. : Les règles d'implantations définies dans le tableau ci-contre ne sont pas cumulatives.

\*est entendu par « Garage et carports » les constructions abritant des voitures faisant partie ou non de la construction principale.

Règles pour les annexes égales ou supérieures à 15 m<sup>2</sup> :

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 3 mètres.

Règles pour les extensions :

- Les extensions devront être réalisées soit :
  - Dans le prolongement de la construction principale,
  - Avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les carports accolés sur pignons sont autorisés.

**Dans le secteur 1AUpm :**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites doit être au moins égale à 1.90 mètre mais sans ouverture transparente ; les ouvertures éventuelles seront opacifiées.

*Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Cette distance est de 1 mètre minimum si au moins une annexe d'une emprise au sol égale ou inférieure à 30m<sup>2</sup> est concernée. Cette distance est de 3 mètres minimum si les deux bâtiments font plus de 30m<sup>2</sup>.

Entre deux constructions d'habitation, la distance d'implantation devra être d'au moins 6 mètres.

**Dans le secteur 1AUpm :**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au minimum de 1,50 mètre.

*Paragraphe 2: qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

*Article 9 : aspect extérieur des constructions*

**A. Principe général :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

**B. Dispositions applicables :**

**1) Sont interdits :**

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

Toutes constructions non respectueuses du style régional local ;

Les couleurs vives sur façades et toitures ;

Les rondins de bois ;

Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche de la Haute Qualité Environnementale est admis.

**2) Matériaux :**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les toitures devront respecter les couleurs dans les tons des rouges, brun, noirs et gris.

Pour les extensions et les annexes, les matériaux translucides et d'aspect bois sont autorisés pour les murs et toitures.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise.

**Dans le secteur 1AUpm :**

Les toitures terrasses sont autorisées, y compris les toitures végétalisées.

Les toitures de couleur violette, verte sont interdites.

**3) Façades :**

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et de revêtement.

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les bâtiments d'activités réalisés en tôle ou autre matériau d'aspect métallique doivent être de couleur mate et foncée.

Dans les communes où les toitures terrasses non végétalisées sont interdites (cf. OAP), elles sont toutefois autorisées pour les équipements publics et pour les annexes et les extensions.

**4) Règles spécifiques par commune :**

Communes concernées	Plaques béton interdites en front à rue	Toitures terrasses non végétalisées interdites pour les constructions principales	Utilisation de matériaux ondulés interdite
<b>Guemps</b>	X		
<b>Muncq-Nieurlet</b>		X	X
<b>Nortkerque</b>	X		
<b>Polincove</b>	X	X	
<b>Ruminghem</b>		X	
<b>Saint-Omer-Capelle</b>	X		
<b>St-Folquin</b>	X		
<b>Vieille-Eglise</b>	X		

**En sus, dans le secteur 1AUpm :**

De nouveaux matériaux aux qualités énergétiques démontrées pourront être autorisés. Notamment, les constructions en ossature bois et bardage bois sont autorisées.

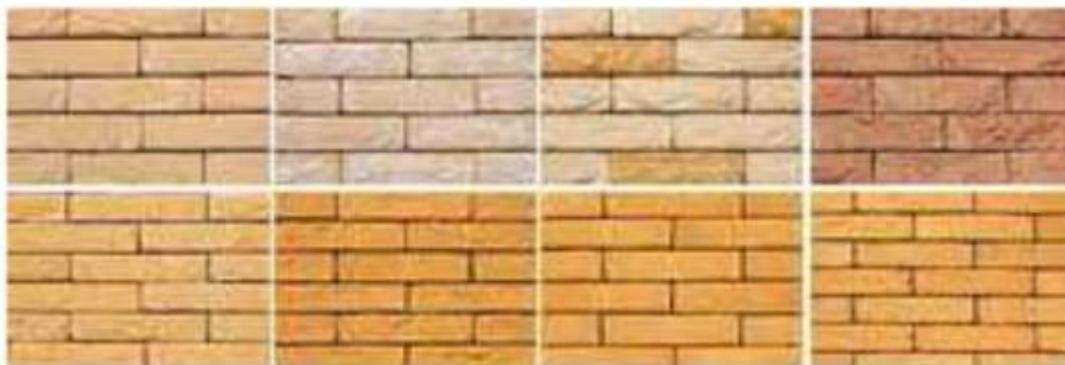
Les panneaux solaires sont autorisés en toiture. Leur implantation devra être effectuée sur le versant sud de la toiture ou en orientation sud dans le cas d'une toiture terrasse.

Les couleurs autres que celles du nuancier ci-dessous sont interdites :

Palette d'enduits



Palette de couleur de brique



Palette de couleur de bois



## Article 10 : clôtures

### **Règles générales :**

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie dont la hauteur maximale sera limitée à 2m00 avec une partie pleine qui sera limitée à 80cm.

En façade des constructions principales, la hauteur des clôtures est portée à 1m50, avec une partie pleine limitée à 80cm.

**A l'angle de deux voies**, les clôtures devront présenter une hauteur maximale d'un mètre (clôtures végétalisées comprises), sur une longueur de 5 mètres de chaque côté de l'angle formé par les deux voies.

Les portails et portillons ne sont pas concernés par les règles précitées.

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Dans le secteur 1AUpm :**

Sur la façade avant par laquelle l'accès se réalise, la parcelle sera délimitée par une haie vive d'une hauteur de 1.80m maximum et doublée éventuellement par une clôture d'une hauteur maximale de 1.50m positionnée en retrait de 0.60m par rapport à la limite de lot.

Côté jardin, entre deux jardins mitoyens et en fond de parcelle, la clôture implantée en limite de parcelle sera limitée à 1.80 mètre de haut.

A l'angle des voies, sur une longueur de 5 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0.80 mètre et qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Les clôtures en lames ajourées sont admises en particulier dans le prolongement du carport. Les clôtures pleines ne sont pas autorisées.

## Article 11 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 12: traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les composts, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler. Un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal est imposé pour toute opération de logement.

Le coefficient de biotope par surface est calculé de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{Surface éco-aménagée} / \text{Surface de l'unité foncière (ou de la parcelle)}.$$

Il s'agit de la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle ou l'unité foncière, pondérée le cas échéant par un ratio tenant compte de leur qualité environnementale.

A. Principe : application uniquement sur les espaces communs

Ce CBS s'applique uniquement au sein des espaces-communs et non sur les surfaces privées.

**Le CBS devra correspondre à une valeur minimale de 0.25.**

B. Pour les communes ayant décidé de l'appliquer sur les surfaces privées

Ce CBS ne s'applique pas aux logements locatifs sociaux.

**Le CBS devra correspondre à une valeur minimale de 0.35.**

**Les communes ayant retenu le CBS dans les surfaces privées sont les suivantes :**

Communes	CBS de 0,35 dans les surfaces privées
Guemps	X
Muncq-Nieurlet	
Nortkerque	X
Nouvelle-Eglise	
Polincove	X
Ruminghem	X
Saint-Omer-Capelle	X
St-Folquin	X
Vieille-Eglise	
Audruicq	
Oye-Plage	

**En sus, dans le secteur 1AU<sub>pm</sub>** : les terrains en front et aux abords immédiats de la RD 940 devront être plantés sur une bande de 3mètres de large à compter de la limite de fond de parcelle a minima de la manière suivante : un arbre tous les 6 mètres et un arbuste tous les mètres.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU :

*L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.*

*L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.*

### Article 13: Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Destination	Dispositions générales	Dispositions particulières
<b>HABITATION</b>		
Logements	2 places minimum par logement (couvertes ou à ciel ouvert)  1 place visiteur par tranche de 3 logements.	3 places minimum par logement pour la commune de Saint-Folquin (couvertes ou à ciel ouvert).  2 places visiteurs par tranche de 3 logements pour la commune de Guemps.  Pas de place visiteur dans le secteur 1AU <sub>pm</sub>
Logements locatifs sociaux	1 place par logement.	
hébergement	1 place par logement dans le secteur 1AU <sub>pm</sub>	
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES</b>		
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.	

### III. Section 3: équipements et réseaux

#### Article 14 : desserte par les voies publiques ou privées

##### a. accès

###### Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

###### Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

##### b. Voirie

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale (cf. schéma en annexe) afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie), **hormis dans le secteur 1AUpm.**
- c) Les points de collecte des ordures ménagères sont interdits, sauf dans le secteur 1AUpm.
- d) Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

**Règles spécifiques sur certaines communes :**

Sur Polincove, les voiries doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres.

**En sus, dans le secteur 1AUpm :**

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 5 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 3 mètres.

*Article 15: desserte par les réseaux**a. Alimentation en eau potable*

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

*b. Assainissement***Eaux usées domestiques :**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et devra respecter les caractéristiques suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
  - dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.
- le système devra être conçu de manière à être ultérieurement branché sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

**Eaux résiduaires des activités :**

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

**Dans le secteur 1AUpm**, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est la récupération par infiltration à la parcelle.

*c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution*

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

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

*Article 16: obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

### ■ Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif.

### ■ Prise en compte des risques sur la zone

La zone est également concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'**Oye-Plage**,
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de **Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque**,
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des waterings prescrit (communes **d'Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Rumingham et Zutkerque**).

Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Au niveau du risque lié au retrait gonflement des argiles, en zone d'aléa moyen/fort, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les constructions projetées devront être adaptées au niveau de sismicité.

### ■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend également des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine naturel à protéger » en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : il s'agit d'alignements d'arbres et de haies.

Pour rappel, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

**Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.**

## I. ZONE 1AUH : usage des sols et destination des constructions

### *Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites*

- Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article suivant.
- Les sous-sols.

### **Pour les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

La continuité des cours d'eau devra être conservée.

L'entretien régulier est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

### *Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone , ainsi que les annexes et les extensions liées à ces habitations ;
- les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et/ou ne soient pas visibles de la voie publique, et liés à une activité existante sur la zone ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, leurs extensions et leurs annexes ;
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, y compris les plans de rétentions des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement.
- Les caves, à condition d'être cuvelées.
- **Dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée ou par l'atlas des zones inondables(AZI)**, une rehausse d'au moins 0,4 mètre est exigée pour les nouvelles constructions principales, ainsi que pour les installations techniques, par rapport au terrain naturel avant aménagement. En cas de conflit avec une norme plus contraignante (PPRI par exemple), la norme la plus contraignante s'applique.

### **L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article ci-après relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.

**Dispositions particulières pour la prise en compte des risques****Prise en compte des risques inondations****Application des dispositions des PPR en annexe du PLUi :**

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'**Oye-Plage**,

- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de **Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque**,
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des wateringues prescrit (communes d'**Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Ruminghem et Zutkerque**).

*Article 3: mixité fonctionnelle et sociale*

Non règlementé.

## II. Section 2: caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Paragraphe 1: volumétrie et implantation des constructions*

*Article 4 : emprise au sol*

Il n'est pas fixé de coefficient maximal d'emprise au sol.

*Article 5 : hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### Principes:

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite. Si cette voie est une route départementale, le retrait est alors porté à 5 mètres minimum.
- Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

### Règles d'implantation :

La façade avant des constructions et les installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>.

Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

## Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Principes :

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.
- 3) les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.

**4)Distance par rapport aux constructions à usage d'habitation:** toutes les constructions dans la zone doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la construction à usage d'habitation la plus proche soit au moins égale à 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>.

*Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Cette distance est de 1 mètre minimum si au moins une annexe d'une emprise au sol égale ou inférieure à 30m<sup>2</sup> est concernée. Cette distance est de 3 mètres minimum si les bâtiments font plus de 30m<sup>2</sup>.

*Paragraphe 2: qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

*Article 9 : aspect extérieur des constructions*

#### **Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

#### **Intégration des constructions**

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie et télécommunications doivent s'harmoniser aux constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux).

*Article 10 : clôtures*

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

### *Article 11 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

### *Article 12: traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions*

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les surfaces libres doivent obligatoirement être aménagées, plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.

La création d'aires de stationnement nécessitera obligatoirement un aménagement paysager.

Les composts, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Aucune plantation ne peut être plantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

### **Dispositions particulières pour les alignements d'arbres et de haies à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :**

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

### *Article 13: stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Les espaces de stationnement ouverts à l'utilisation du public devront être réalisés en matériaux perméables. Un arbre devra être planté pour 4 places créées.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale :

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements et de changement de destination en construction d'habitation.

Il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaire dans le cadre de travaux d'extension d'une habitation existante.

Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

### III. Section 3: équipements et réseaux

*Article 14: desserte par les voies publiques ou privées*

#### a. accès

##### **Définition :**

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

##### **Configuration :**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquelles s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
  
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

#### b. Voirie

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
  - Les voies privées doivent présenter une largeur d'au moins 6 mètres.
  
- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

## Article 15: desserte par les réseaux

### a. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### b. Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et devra respecter les caractéristiques suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
  - dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.
- le système devra être conçu de manière à être ultérieurement branché sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

### c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

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

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

*Article 16: obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

### ■ Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future affectée aux activités économiques. Elle peut être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble ou au fur à mesure de la réalisation des réseaux, en respectant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur la zone.

**Elle comprend un secteur 1AUEb** qui correspond aux sites ayant fait l'objet d'une étude dite « loi Barnier » (communes de Saint-Folquin et Nouvelle-Eglise, et un secteur 1AUEcb qui correspond à la ZACOM sur Oye-Plage, ayant fait également l'objet d'une étude dite loi Barnier, en application de l'article L.111-8 du code de l'Urbanisme.

### ■ Prise en compte des risques sur la zone

La zone est également concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'**Oye-Plage**,
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de **Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque**,
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des waterings prescrit (communes **d'Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Ruminghem et Zutkerque**).

Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Au niveau du risque lié au retrait gonflement des argiles, en zone d'aléa moyen/fort, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les constructions projetées devront être adaptées au niveau de sismicité.

Pour rappel, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

## I. Zone 1AUE : usage des sols et destination des constructions

### *Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites*

- Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article suivant.
- Les sous-sols.

### **Pour les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

La continuité des cours d'eau devra être conservée.

L'entretien régulier est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

### *Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- les constructions, extensions et reconstructions à usage d'activité économique comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- les constructions destinées à des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : bureau, entrepôt...
- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone , ainsi que les annexes et les extensions liées à cette habitation.
- les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations ou ne soient pas visibles de la voie publique, et liés à une activité existante sur la zone ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, y compris les plans de rétentions des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement.
- Les caves, à condition d'être cuvelées.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Dans le secteur 1AUEcb :**

- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des

établissements et services implantés dans la zone , ainsi que les annexes et les extensions liées à cette habitation.

- les constructions à usages de commerces et activités de services.
- les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et ne soient pas visibles de la voie publique, et liés à une activité existante sur la zone ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, y compris les plans de rétentions des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement.
- Les caves, à condition d'être cuvelées.
- Les annexes et les extensions, les travaux d'adaptation et de réfection des constructions principales d'habitations existantes dans la zone.

**En sus, pour toute la zone 1AUE, dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée ou par l'atlas des zones inondables (AZI), une rehausse d'au moins 0,4 mètre est exigée pour les nouvelles constructions principales, ainsi que pour les installations techniques, par rapport au terrain naturel avant aménagement. En cas de conflit avec une norme plus contraignante (PPRI par exemple), la norme la plus contraignante s'applique.**

<b>Dispositions particulières pour la prise en compte des risques</b>	
<b>Prise en compte des risques inondations</b>	<p><b>Application des dispositions des PPR en annexe du PLUi :</b></p> <p>Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'<b>Oye-Plage</b>,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de <b>Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque</b>,</li> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des wateringues prescrit (communes d'<b>Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Ruminghem et Zutkerque</b>).</li> </ul>

*Article 3: mixité fonctionnelle et sociale*

Non règlementé.

## II. Section 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions**Article 4 : emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règles.

**Dans le secteur 1AUEcb**, aucun bâtiment à destination commerciale ne pourra excéder 6000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, sur la même unité foncière :

Si les constructions d'une même unité foncière totalisent :

- Moins de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,35<sup>1</sup> ;
- Entre 101 et 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,25<sup>2</sup> ;
- Plus de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,15 sans dépasser 200m<sup>23</sup>.

*Article 5 : hauteur maximale des constructions*

La hauteur est limitée à 10 mètres au faitage.

**Dans le secteur 1AUEb:**

- **Pour le site de Nouvelle-Eglise** : les règles de hauteur doivent correspondre aux couleurs reprises dans le schéma d'OAP et l'étude loi Barnier :
  - 6 mètres au faitage maximum en zone marron foncée,
  - 10 mètres au faitage maximum en zone jaune,
  - 20 mètres au faitage maximum en zone violette.
- **Pour le site de Saint-Folquin** : la hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faitage.

**Dans le secteur 1AUEcb :**

<sup>1</sup> Surface du bâti existant x 1,35= surface maximale autorisée .

<sup>2</sup> Surface du bâti existant x 1,25= surface maximale autorisée.

<sup>3</sup> Surface du bâti existant x1,15 dans la limite de 200m<sup>2</sup>.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faitage.

*Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

**Principes:**

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite. Si cette voie est une route départementale, le retrait est alors porté à 5 mètres minimum.

**Règles d'implantation :**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

**En sus, dans le secteur 1AUEb :**

- Pour le site de Nouvelle-Eglise : le recul est porté à 50 mètres minimum depuis l'axe de l'A16 et 30 mètres minimum depuis l'axe de la RD219.
- Pour le site de Saint-Folquin : le recul est porté à 75 mètres minimum depuis l'axe de l'A16.

**En sus, dans le secteur 1AUEcb :**

- Le recul est porté à 25 mètres minimum depuis l'axe de la RD940.

*Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***Principes :**

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.
- 4) **Distance par rapport aux constructions à usage d'habitation:** toutes les constructions dans la zone doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la construction à usage d'habitation la plus proche soit au moins égale à 10 mètres. Cette distance ne s'applique pas pour les constructions nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des établissements et services implantés dans la zone. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.
- 5) **Distance par rapport aux limites séparatives :** les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

*Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Cette distance est de 1 mètre minimum si au moins une annexe d'une emprise au sol égale ou inférieure à 30m<sup>2</sup> est concernée. Cette distance est de 3 mètres minimum si les bâtiments font plus de 30m<sup>2</sup>.

*Paragraphe 2: qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

*Article 9 : aspect extérieur des constructions*

#### **Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

#### **Intégration des constructions**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie et télécommunications doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux).

#### **Matériaux des murs extérieurs des constructions**

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- **En sus, dans le secteur 1AUEb et 1AUEcb:**

Toutes les couleurs sont autorisées dans la mesure où elles restent sombres. En revanche, s'il s'agit de teintes naturelles (marron, beige, gris, noir, vert, rouge-brique), leur usage est libre. Les couleurs vives ainsi que le blanc sont proscrits pour les façades. Elles sont autorisées pour des éléments ponctuels tels que les menuiseries, enseignes, éléments de décoration...

Toute extension devra être réalisée dans le respect de la volumétrie et des matériaux de la construction principale.

#### **Toitures**

Les toitures des constructions à usage d'activités ou de stockage devront être de couleur sombre s'intégrant à l'environnement local.

*Article 10 : clôtures*

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

### *Article 11 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

### *Article 12 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

#### **Dispositions générales :**

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les surfaces libres doivent obligatoirement être aménagées, plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations composées d'essences locales.

Les composts, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

La création ou l'extension de bâtiments à usage d'activités est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites de l'unité foncière.

Les espaces libres, plantés, engazonnés doivent couvrir au minimum 10% de la superficie de chaque terrain.

Hormis par rapport à l'A16, les marges de recul par rapport aux voies, aux limites séparatives et en limite de zone, devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges d'essences locales.

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

La création d'aires de stationnement (VL, PL) de plus de 100 m<sup>2</sup> nécessitera obligatoirement un accompagnement paysager.

Aucune plantation ne peut être plantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

#### **Pour le site de Nouvelle-Eglise :**

- le long des franges sud et est, une bande paysagère de 6 mètres ou 10 mètres (cf. OAP) minimum devra être aménagée.

#### **Pour le site de Saint-Folquin :**

- Des bandes paysagères de 3 et 10 mètres minimum devront être réalisées (cf. OAP).

**En sus, dans le secteur 1AUEcb :**

- Des bandes paysagères de 5 et 6 mètres minimum devront être réalisées (cf. OAP).

*Article 13: stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Les espaces de stationnement ouverts à l'utilisation du public devront être réalisés en matériaux perméables. Un arbre devra être planté pour 4 places créées.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale :

-Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements et de changement de destination en construction d'habitation.

-Il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaire dans le cadre de travaux d'extension d'une habitation existante.

-Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être recréée sur la parcelle.

-Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surfaces suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service. Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

**En sus, dans les secteurs 1AUEb et 1AUEcb :**

Les espaces de stationnement seront perméables et mutualisés, hormis pour la zone 1AUEb sur Saint-Folquin.

### III. Section 3: équipements et réseaux

#### Article 14: desserte par les voies publiques ou privées

##### a. accès

###### **Définition :**

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

###### **Configuration :**

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquelles s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

##### b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies privées doivent présenter une largeur d'au moins 6 mètres lorsqu'elles sont à double sens.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale (cf. schéma en annexe) afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

###### **En sus, dans les secteurs 1AUEb et 1AUEcb :**

Les accès directs aux parcelles depuis l'A16, la RD 219, la RD940 sont interdits. Ils se feront par la voie de desserte interne, hormis pour la zone de Saint-Folquin.

## Article 15 : desserte par les réseaux

### a. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### b. Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et devra respecter les caractéristiques suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
  - dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.
- le système devra être conçu de manière à être ultérieurement branché sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

### c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

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

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

*Article 16: Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### Caractère de la zone

- Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée sur le long terme. **Elle pourra être ouverte à l'urbanisation après une procédure d'évolution du document d'Urbanisme.** Elle comprend un **secteur 2AUt** qui correspond à un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation pour des activités touristiques et de loisirs sur la commune d'Oye-Plage (requalification du site de la Gravière).
- **Prise en compte des risques sur la zone**

La zone est également concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'**Oye-Plage**,
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des waterings prescrit (communes **d'Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Rumingham et Zutkerque**).

Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Au niveau du risque lié au retrait gonflement des argiles, en zone d'aléa moyen/fort, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les constructions projetées devront être adaptées au niveau de sismicité.

Pour rappel, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

## I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

### *Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites*

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tels que définis ci-dessous.

- 1) les établissements à usage ou destination d'activité industrielle,
- 2) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- 3) L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 4) Les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.
- 5) Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting.
- 6) Les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et le stationnement collectif de caravanes, **hormis dans le secteur 2AUt.**
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- 8) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation.
- 9) Les forages.
- 10) Les sous-sols.
- 11) les exploitations agricoles.
- 12) les plans d'eau de plus de 1000m<sup>2</sup>.

### **Pour les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

La continuité des cours d'eau devra être conservée.

L'entretien régulier est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

### *Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- 1) Les établissements à usage d'activités classés ou non pour la protection de l'environnement uniquement soumis à déclaration dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.
- 3) Les caves, à condition d'être cuvelées.

4) Dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée ou par l'atlas des zones inondables (AZI), une rehausse d'au moins 0,4 mètre est exigée pour les nouvelles constructions principales, ainsi que pour les installations techniques, par rapport au terrain naturel avant aménagement. En cas de conflit avec une norme plus contraignante (PPRI par exemple), la norme la plus contraignante s'applique.

<i>Dispositions particulières pour la prise en compte des risques</i>	
<b>Prise en compte des risques inondations</b>	<p><b>Application des dispositions des PPR en annexe du PLUi :</b></p> <p>Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'Oye-Plage,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de <b>Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque,</b></li> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des wateringues prescrit (communes d'<b>Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Ruminghem et Zutkerque.</b>)</li> </ul>

### *Article 3: mixité fonctionnelle et sociale*

Les zones ouvertes à l'urbanisation respecteront à minima les prescriptions du SCoT, à savoir :

- chaque nouvelle opération de construction ou de renouvellement urbain de plus de 20 logements doit comprendre 15% de logements locatifs minimum.
- Chaque opération de plus de 10 logements doit prévoir :
  - 20% de logements de type habitat groupé, intermédiaire ou collectif sur les communes rurales;
  - 40% sur Audruicq et Oye-Plage.

## II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

#### Article 4 : emprise au sol

Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 40%. Ce taux n'est pas applicable aux logements conventionnés.

#### Article 5 : hauteur maximale des constructions

##### **B. Dispositions générales :**

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au sol naturel du terrain et par rapport au faitage du bâti, au point le plus haut.

Les règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et pour la reconstruction à l'identique.

	<b>Lot libre</b>	<b>Maisons groupées</b>	<b>Locatif social</b>
Hauteur relative maximale	R+1+C	R+1	R+C
Hauteur au faitage maximale	9m	9m	9m

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser une hauteur absolue (hauteur mesurée au faitage) de 3m.

#### Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

##### **Principes:**

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite. Si cette voie est une route départementale, le retrait est alors porté à 5 mètres minimum.

### Règles d'implantation :

Implantations autorisées	Lot libre	Maisons groupées	Localif social	Garages et carports*
A l'alignement (ou limite d'emprise de la voie) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement)	X	X	X	
Recul minimum de 3m depuis l'alignement		X	X	
Recul minimum de 5m depuis l'alignement	X	De fait	De fait	X
Recul identique à l'une des deux constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU	X	X	X	

*Nb. : Les règles d'implantations définies dans le tableau ci-haut ne sont pas cumulatives.*

*\*est entendu par « Garage et carports» les constructions abritant des voitures faisant partie ou non de la construction principale.*

Les annexes et extensions devront respecter le retrait imposé selon la catégorie de logements, excepté en cas de construction existante qui ne répondrait pas aux règles d'implantation précédemment édictées.

### Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Principes :

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

### Règles d'implantation :

Les distances d'implantation se mesurent à partir du mur de la façade de la construction principale bordant la limite séparative ou du point de la construction le plus proche de cette limite.

Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, tout point du bâtiment principal doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à celui-ci.

Implantations autorisées	Lot libre	Maisons groupées	Locatif social	Garages et carports*	Annexes S<15m <sup>2</sup>	Annexes = ou > 15 m <sup>2</sup>	Extension
En limite séparative dans une bande de 20m depuis l'alignement.	X	X	X	X	X		
En limite séparative au-delà d'une bande de 30m depuis l'alignement.				X	X		
Distance minimale de 3m depuis la limite séparative.	X	X	X	X		X	X
Distance minimale de 1m depuis la limite séparative					X		
Dans le prolongement de la construction principale							X

*Nb. : Les règles d'implantations définies dans le tableau ci-contre ne sont pas cumulatives.*

*\*est entendu par « Garage et carports » les constructions abritant des voitures faisant partie ou non de la construction principale.*

Règles pour les annexes égales ou supérieures à 15 m<sup>2</sup> :

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 3 mètres.

Règles pour les extensions :

- Les extensions devront être réalisées soit :
  - Dans le prolongement de la construction principale,
  - Avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les carports accolés sur pignons sont autorisés.

### *Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Cette distance est de 1 mètre minimum si au moins une annexe d'une emprise au sol égale ou inférieure à 30m<sup>2</sup> est concernée. Cette distance est de 3 mètres minimum si les bâtiments font plus de 30m<sup>2</sup>.

Entre deux constructions d'habitation, la distance d'implantation devra être d'au moins 6 mètres.

### *Paragraphe 2: qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

#### *Article 9 : aspect extérieur des constructions*

##### A. Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

##### B. Dispositions applicables :

###### **1) Sont interdits :**

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

Toutes constructions non respectueuses du style régional local ;

Les couleurs vives sur façades et toitures ;

Les rondins de bois ;

Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.

**2) Matériaux :**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les toitures devront respecter les couleurs dans les tons des rouges, brun, noirs et gris.

Les matériaux translucides et d'aspect bois sont autorisés pour les extensions et les annexes.

**3) Façades :**

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et de revêtement.

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les bâtiments d'activités réalisés en tôle ou autre matériau d'aspect métallique doivent être de couleur mate et foncée.

Dans les communes où les toitures terrasses non végétalisées sont interdites (cf. OAP), elles sont toutefois autorisées pour les équipements publics et pour les extensions et annexes.

*Article 10 : clôtures*

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie dont la hauteur maximale sera limitée à 2m00 avec une partie pleine qui sera limitée à 80cm.

En façade des constructions principales, la hauteur des clôtures est portée à 1m50, avec une partie pleine limitée à 80cm.

**A l'angle de deux voies**, les clôtures devront présenter une hauteur maximale d'un mètre (clôtures végétalisées comprises), sur une longueur de 5 mètres de chaque côté de l'angle formé par les deux voies.

Les portails et portillons ne sont pas concernés par les règles précitées.

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Article 11 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

*Article 12: traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les composts, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler. Un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal est imposé pour toute opération de logement.

Le coefficient de biotope par surface est calculé de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{Surface éco-aménagée} / \text{Surface de l'unité foncière (ou de la parcelle)}.$$

Il s'agit de la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle ou l'unité foncière, pondérée le cas échéant par un ratio tenant compte de leur qualité environnementale.

A. Principe : application uniquement sur les espaces communs

Ce CBS s'applique uniquement au sein des espaces-communs et non sur les surfaces privées.

**Le CBS devra correspondre à une valeur minimale de 0.25.**

B. Pour les communes ayant décidé de l'appliquer sur les surfaces privées

Ce CBS ne s'applique pas aux logements locatifs sociaux.

**Le CBS devra correspondre à une valeur minimale de 0.35.**

**Les communes ayant retenus le CBS dans les surfaces privées sont les suivantes :**

Communes	CBS de 0,35 dans les surfaces privées
Guemps	X
Muncq-Nieurlet	
Nortkerque	X
Nouvelle-Eglise	
Polincove	X
Ruminghem	X
Saint-Omer-Capelle	X
St-Folquin	X
Vieille-Eglise	
Audruicq	
Oye-Plage	

### Article 13: Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Destination	Dispositions générales
Logements	2 places minimum par logement (couvertes ou à ciel ouvert) 1 place visiteur par tranche de 3 logements.
Logements locatifs sociaux	1 place par logement.
Autres destinations	L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.

### III. Section 3: équipements et réseaux

#### Article 14 : desserte par les voies publiques ou privées

##### a. accès

##### Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

##### Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;

- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

### b. Voirie

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale (cf. schéma en annexe) afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- c) Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

## Article 15: desserte par les réseaux

### a. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### b. Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et devra respecter les caractéristiques suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
  - dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.
- le système devra être conçu de manière à être ultérieurement branché sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

#### *c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution*

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

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

#### *Article 16: obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## PARTIE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### ■ Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone protégée au titre de l'activité agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ■ La zone A comprend des sous-secteurs :

- **Un secteur Azh** : il s'agit d'un secteur de la zone agricole à caractère humide à protéger.
- **Un secteur Ae** : il s'agit d'un secteur de la zone agricole qui correspond aux activités économiques isolées dans la plaine agricole.
- **Un secteur Ac** qui correspond aux coupures d'urbanisation sur la commune d'Oye-Plage.
- **Un secteur Aczh** qui correspond aux coupures d'urbanisation à caractère humide sur la commune d'Oye-Plage.

### ■ Prise en compte des risques sur la zone

La zone est également concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'**Oye-Plage**,
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de **Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque**,
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des waterings prescrit (communes **d'Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Ruminghem et Zutkerque**).

Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Au niveau du risque lié au retrait gonflement des argiles, en zone d'aléa moyen/fort, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les constructions projetées devront être adaptées au niveau de sismicité.

### ■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des éléments ponctuels de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Elle comprend également des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine naturel à protéger » en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : il s'agit d'alignements d'arbres et de haies, ainsi que des cœurs de nature identifiés par le SCOT.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinant un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Pour rappel, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

**Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.**

## I. Zone A : usage des sols et destination des constructions

### *Article 1 : occupations et utilisations des sols interdites*

- Toute construction et installation non mentionnée à l'article suivant.
- La reconstruction d'un bâtiment démolé, en dehors de la reconstruction après sinistre.
- Les sous-sols.
- Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravanning, et le stationnement de caravanes.

#### **Dans les secteurs Azh et Aczh :**

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau est interdit.
  - Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.
- Sont interdits :
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
  - Les comblements, exhaussements et affouillements de toute nature.

#### **Pour les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

La continuité des cours d'eau devra être conservée.

L'entretien régulier est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

### *Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

**Dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée ou par l'atlas des zones inondables (AZI),** une rehausse d'au moins 0,4 mètre est exigée pour les nouvelles constructions principales, ainsi que pour les installations techniques, par rapport au terrain naturel avant aménagement. En cas de conflit avec une norme plus contraignante (PPRI par exemple), la norme la plus contraignante s'applique.

#### **Sont admis dans la zone A :**

1) Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Leur superficie est limitée à 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur la même unité foncière.

2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangars de CUMA).

4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, dont les travaux et ouvrages nécessaires au réseau ferré.

5) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, sur la même unité foncière:

Si les constructions d'une même unité foncière implantées en totalité en zone A totalisent :

- Moins de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,35<sup>4</sup>;
- Entre 101 et 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,25<sup>5</sup>;
- Plus de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,15<sup>6</sup> sans dépasser 200m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol totale des constructions annexes implantées sur la même unité foncière qu'une construction principale située en zone U est limitée à 30m<sup>2</sup>.

6) Les travaux de réfection et d'adaptation.

7) la reconstruction après sinistre.

8) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à un bassin de retenue des eaux, ou aux occupations du sol autorisées.

9) Les caves, à condition qu'elles soient cuvelées.

#### **Dans le secteur Ac :**

##### **1) Uniquement pour les exploitations agricoles existantes au moment de l'approbation du PLUi :**

La création, l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissantes ou non de la législation sur les installations classées.

Les constructions à usage d'habitation quand elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Leur superficie est limitée à 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur la même unité foncière.

Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du

<sup>4</sup> Surface du bâti existant x 1,35= surface maximale autorisée.

<sup>5</sup> Surface du bâti existant x 1,25= surface maximale autorisée.

<sup>6</sup> Surface du bâti existant x 1,15= surface maximale autorisée sans dépasser 200m<sup>2</sup>.

terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, sur la même unité foncière :

Si les constructions d'une même unité foncière implantées en totalité en zone A totalisent :

- Moins de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,35<sup>7</sup> ;
- Entre 101 et 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,25<sup>8</sup> ;
- Plus de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,15 sans dépasser 200m<sup>2</sup>.<sup>9</sup>

L'emprise au sol totale des constructions annexes implantées sur la même unité foncière qu'une construction principale située en zone U est limitée à 30m<sup>2</sup>.

4) Les travaux de réfection et d'adaptation.

5) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à un bassin de retenue des eaux, ou aux occupations du sol autorisées.

6) La reconstruction après sinistre.

7) Les caves, à condition qu'elles soient cuvelées.

#### **Dans les secteurs Azh et Aczh :**

1) Pour les exploitations agricoles, les nouveaux bâtiments, extensions et annexes liés à l'activité agricole sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 2000m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à compter de la date d'approbation du PLUi. Ils devront être situés à une distance maximale de 50 mètres des constructions et installations existantes comptabilisée à partir de la façade arrière du bâtiment ou de l'arrière de l'installation.<sup>10</sup>

Pour ces bâtiments, les affouillements préalables à leur réalisation sont autorisés.

2) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, sur la même unité foncière :

Si les constructions d'une même unité foncière implantées en totalité en zone A totalisent :

- Moins de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,35<sup>11</sup> ;
- Entre 101 et 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,25<sup>12</sup> ;
- Plus de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,15 sans dépasser 200m<sup>2</sup>.<sup>13</sup>

<sup>7</sup> Surface du bâti existant x 1,35= surface maximale autorisée.

<sup>8</sup> Surface du bâti existant x 1,25= surface maximale autorisée.

<sup>9</sup> Surface du bâti existant x 1,15= surface maximale autorisée sans dépasser 200m<sup>2</sup>.

<sup>10</sup> Le calcul est réalisé de façade à façade.

<sup>11</sup> Surface du bâti existant x 1,35= surface maximale autorisée.

<sup>12</sup> Surface du bâti existant x 1,25= surface maximale autorisée.

<sup>13</sup> Surface du bâti existant x 1,15= surface maximale autorisée sans dépasser 200m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol totale des constructions annexes implantées sur la même unité foncière qu'une construction principale située en zone U est limitée à 30m<sup>2</sup>.

3) Les travaux de réfection et d'adaptation sont également autorisés.

4) Les mares.

5) La reconstruction après sinistre.

6) Les caves, à condition qu'elles soient cuvelées.

#### **Dans le secteur Ae :**

1) Les bâtiments liés à l'activité économique existante sur la zone, ainsi que leurs extensions et annexes. Les travaux de rénovation, réfection, adaptation sont également autorisés. Les extensions sont admises dans une limite de 50% par rapport à l'emprise au sol du bâti existant, de même que les annexes, à partir de la date d'approbation du PLUi.

2) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, sur la même unité foncière :

Si les constructions d'une même unité foncière implantées en totalité en zone A totalisent :

- Moins de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,35<sup>14</sup> ;
- Entre 101 et 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,25<sup>15</sup> ;
- Plus de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,15 sans dépasser 200m<sup>2</sup>.<sup>16</sup>

3) L'emprise au sol totale des constructions annexes implantées sur la même unité foncière qu'une construction principale située en zone U est limitée à 30m<sup>2</sup>.

4) Les travaux de réfection et d'adaptation sont également autorisés.

5) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à un bassin de retenue des eaux, ou aux occupations du sol autorisées.

6) La reconstruction après sinistre.

7) Les caves, à condition qu'elles soient cuvelées.

#### **Dispositions particulières applicables au changement de destination des bâtiments existants sur la zone :**

Le changement de destination des bâtiments existants sur la zone est autorisé dans les conditions suivantes<sup>17</sup> :

<sup>14</sup> Surface du bâti existant x 1,35= surface maximale autorisée.

<sup>15</sup> Surface du bâti existant x 1,25= surface maximale autorisée.

<sup>16</sup> Surface du bâti existant x 1,15= surface maximale autorisée sans dépasser 200m<sup>2</sup>.

<sup>17</sup> Après avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

-s'il s'agit de bâtiments d'un corps de ferme présentant une qualité architecturale, est autorisé un changement de destination en habitation, commerce et activités de service.

-s'il s'agit d'hangars agricoles, est autorisé un changement de destination en entrepôt, artisanat et commerce de détail.

-s'il s'agit d'autres formes d'habitat individuel et leurs annexes de plus de 20m2 d'emprise au sol, est autorisé un changement de destination en habitation, commerce et activités de service.

En outre, le changement de destination doit répondre aux conditions suivantes :

- la nouvelle affectation ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plans d'épandage...);

- l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité ;

- la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie... ;

- les travaux de restauration comportant éventuellement des modifications extérieures doivent respecter la qualité architecturale du patrimoine local.

**Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Sont autorisés :

- les travaux visant à améliorer la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- Le remplacement et la transformation des ouvertures d'un bâtiment, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
- La démolition de tout ou partie d'un élément de patrimoine peut être admise, sous réserve des justifications nécessaires ( sécurité, insalubrité...), après obtention d'un permis de démolir.

**L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article ci-après relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.

<b><i>Dispositions particulières pour la prise en compte des risques</i></b>	
<b>Prise en compte des risques inondations</b>	<p><b>Application des dispositions des PPR en annexe du PLUi :</b></p> <p>Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'Oye-Plage,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou</li> </ul>

	<p>ruissellement), qui concerne les communes de <b>Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des wateringues prescrit (communes <b>d'Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Ruminghem et Zutkerque</b>).</li> </ul>
--	--

*Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale*

Néant.

## II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions*

*Article 4 : emprise au sol*

Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLUi, sur la même unité foncière, sont autorisées, dans la limite suivante :

- Pour les constructions d'une emprise au sol totale inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,35.<sup>18</sup>

- Pour les constructions d'une emprise au sol totale entre 101 et 150m<sup>2</sup>, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,25.<sup>19</sup>

- Pour les constructions d'une emprise au sol totale de plus de 150m<sup>2</sup>, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,15, sans pouvoir dépasser une surface totale de 200m<sup>2</sup>.<sup>20</sup>

L'emprise au sol totale des constructions annexes implantées sur la même unité foncière qu'une construction principale située en zone U est limitée à 30m<sup>2</sup>.

<sup>18</sup> Surface du bâti existant x 1,35= surface maximale autorisée.

<sup>19</sup> Surface du bâti existant x 1,25= surface maximale autorisée.

<sup>20</sup> Surface du bâti existant x 1,15= surface maximale autorisée sans dépasser 200m<sup>2</sup>.

**En sus, dans le secteur Ae :**

Pour les bâtiments liés à l'activité économique existante sur la zone, les extensions sont admises dans une limite de 50% par rapport à l'emprise au sol du bâti existant, de même que les annexes, à partir de la date d'approbation du PLUi.

**Dans les secteurs Azh et Aczh :**

**Pour les exploitations agricoles, les nouveaux bâtiments, extensions et annexes liés à l'activité agricole sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 2000m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à compter de la date d'approbation du PLUi. Ils devront être situés à une distance maximale de 50 mètres des constructions et installations existantes, comptabilisée à partir de la façade arrière du bâtiment ou de l'arrière de l'installation.<sup>21</sup>**

Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLUi, sur la même unité foncière, sont autorisées, dans la limite suivante :

- Si les constructions d'une même unité foncière implantées en totalité en zone A totalisent :
  - Moins de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,35<sup>22</sup> ;
  - Entre 101 et 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,25<sup>23</sup> ;
  - Plus de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,15 sans dépasser 200m<sup>2</sup>.<sup>24</sup>

L'emprise au sol totale des constructions annexes implantées sur la même unité foncière qu'une construction principale située en zone U est limitée à 30m<sup>2</sup>.

*Article 5 : hauteur maximale des constructions*

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus d'1 étage avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1+C), et la hauteur ne peut excéder 10 mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel.

Pour les autres destinations de construction, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel.

Les extensions et les annexes ne peuvent présenter une hauteur plus importante que celle de la construction principale.

**Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

- En aucun cas, la hauteur au faitage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée, sauf en cas de démolition autorisée.

<sup>21</sup> La distance est calculée de façade à façade.

<sup>22</sup> Surface du bâti existant x 1,35= surface maximale autorisée.

<sup>23</sup> Surface du bâti existant x 1,25= surface maximale autorisée.

<sup>24</sup> Surface du bâti existant x 1,15= surface maximale autorisée sans dépasser 200m<sup>2</sup>.

- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

### *Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

#### **A. Généralités :**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.
- 5) Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

#### **B. Implantations**

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Aucune construction ni clôture ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

### *Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

3) Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

4) Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit dudit bâtiment divisée par 2, avec dans tous les cas un minimum de 6 mètres, de la construction à usage d'habitation la plus proche, hormis la construction d'habitation du siège de ladite exploitation.

5) La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

### *Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Cette distance est de 1 mètre minimum si au moins une annexe d'une emprise au sol égale ou inférieure à 30m<sup>2</sup> est concernée. Cette distance est de 3 mètres minimum si les bâtiments font plus de 30m<sup>2</sup>.

Entre deux constructions à usage agricole, la distance d'implantation devra être d'au moins 4 mètres.

### *Paragraphe 2: qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

#### *Article 9 : aspect extérieur des constructions*

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

#### **1) Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région.
- Les couleurs vives, sur les façades, toitures ou clôtures.
- Les toitures terrasses pour les constructions principales à usage d'habitation.
- Les rondins de bois.

**En sus, pour les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière :**

Les couleurs des matériaux seront mates et foncées. Les couleurs vives sont interdites.

**2) Intégration des constructions**

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

La couleur des toitures doit être dans la gamme des rouges, bruns, gris ou noir pour les constructions d'habitations.

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Les matériaux translucides et d'aspect bois sont autorisés.

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

**En sus, pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.151-19 du CU :**

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public ne doivent pas remettre en cause la qualité architecturale du bâtiment. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

*Article 10 : clôtures*

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, s'ils ne menacent pas d'effondrement.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

**Les clôtures sur rue et sur les marges de recul** devront présenter une hauteur maximale de 1,50 mètre, avec ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Ce dernier devra être réalisé avec des matériaux en harmonie avec la construction principale.

**En limite séparative**, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres.

**A l'angle de deux voies**, les clôtures devront présenter une hauteur maximale d'un mètre (clôtures végétalisées comprises), sur une longueur de 5 mètres de chaque côté de l'angle formé par les deux voies.

Pour les constructions à usage d'activité :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

**Dans les périmètres des cœurs de nature identifiés au plan de zonage**, les clôtures devront respecter les hauteurs susmentionnées et être végétalisées ou constituées de matériaux perméables.

Les portails et portillons ne sont pas concernés par les règles précitées.

*Article 11 : obligations en matière de performance énergétique et environnementale*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

*Article 12: traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

- 1) Les nouvelles constructions destinées à l'activité agricole devront être entourées de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à les intégrer dans le paysage, hormis pour les serres ou dans le cadre d'impossibilité technique, selon la nature du bâtiment.
- 2) Les espaces libres doivent être aménagés et/ou plantés.
- 3) La plantation d'essences végétales locales est imposée.
- 4) Aucune plantation ne peut être plantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

**En sus, pour les zones Azh ou Aczh :**

- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. annexe) est proscrite.

**Dispositions particulières pour les alignements d'arbres et de haies à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :**

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

### Article 13 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement. Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements et de changement de destination en construction d'habitation.

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être recréée sur la même parcelle.

Il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaire dans le cadre de travaux d'extension d'une habitation existante.

## III. Section 3: équipements et réseaux

### Article 14: desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### b. Voirie

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires (cf. schéma en annexe).

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

### Article 15 : desserte par les réseaux

#### a. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### b. Assainissement

##### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et devra respecter les caractéristiques suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

#### *c. Distribution électrique, téléphonique, et de télédistribution*

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

#### *Article 16: obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### ■ Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur. Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- **un secteur Nc** : il s'agit d'un secteur correspondant aux coupures d'urbanisation en application de la loi littoral sur la commune d'Oye-Plage,
- **Un secteur Nd** : il s'agit d'un secteur qui correspond aux zones de dépôt.
- **Un secteur Ndz** : il s'agit d'un secteur de dépôt en zone humide et naturelle.
- **Un secteur Ne** : il s'agit d'un secteur de la zone naturelle qui correspond aux activités économiques isolées en zone naturelle.
- **Un secteur Ng** : il s'agit d'un secteur correspondant au golf de Ruminghem.
- **Un secteur Ni** : il s'agit d'un secteur réservé aux activités de loisirs, qui correspond au lac d'Offekerque.
- **Un secteur Nm** : il s'agit d'un secteur correspondant aux limites des eaux territoriales.
- **Un secteur Np** : il s'agit d'un secteur permettant les installations liées à l'exploitation du sous-sol.
- **Un secteur Nr** : il s'agit d'un secteur qui correspond aux espaces naturels sensibles à préserver en application de la loi Littoral sur la commune d'Oye-Plage,
- **Un secteur Nrc** : il s'agit d'un secteur qui correspond aux espaces naturels sensibles à préserver en application de la loi Littoral et aux coupures d'urbanisation sur la commune d'Oye-Plage,
- **Un secteur Ns** : il s'agit d'un secteur de la zone naturelle correspondant aux installations sportives de plein air.
- 
- **Un secteur Nt** : Il s'agit d'un secteur de la zone naturelle correspondant à des aménagements de loisirs et d'habitat touristique.
- **Un secteur Ntc** : Il s'agit d'un secteur de la zone naturelle correspondant à des aménagements de loisirs et d'habitat touristique à préserver en application de la loi littoral, situé dans une coupure d'urbanisation.
- **Un secteur Nzh** : il s'agit d'un secteur de la zone naturelle à caractère humide à protéger.

### ■ Prise en compte des risques sur la zone

La zone est également concernée par :

- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'**Oye-Plage**,
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de **Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque**,
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des wateringues prescrit (communes **d'Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Rumingham et Zutkerque**).

Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Au niveau du risque lié au retrait gonflement des argiles, en zone d'aléa moyen/fort, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Les constructions projetées devront être adaptées au niveau de sismicité.

#### ■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des éléments ponctuels de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Elle comprend également des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine naturel à protéger » en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : il s'agit d'alignements d'arbres et de haies.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

En vertu de l'article R.421-17-1, les travaux de ravalement sur un immeuble protégé par l'article L.151-19 sont soumis à déclaration préalable.

#### ■ Application de la loi Littoral

Outre les coupures d'urbanisation, la bande des 100 mètres est identifiée à titre indicatif sur le plan de zonage, cette dernière pouvant fluctuer avec le trait de côte.

Les espaces proches du rivage sont également délimités sur le plan de zonage.

Pour rappel, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

**Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.**

## I. Zone N : usage des sols et destination des constructions

### *Article 1 : occupations et utilisations des sols interdites*

- 1) Toute construction et installation non mentionnée à l'article suivant.
- 2) La reconstruction d'un bâtiment démoli, en dehors de la reconstruction après sinistre.
- 3) Les sous-sols.
- 4) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning, et le stationnement de caravanes, **hormis dans le secteur Nt.**

#### **En sus, dans le secteur Nzh :**

- 1) Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau est interdit.
- 2) Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.  
Sont interdits :
  - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
  - Les comblements, exhaussements et affouillements de toute nature.

#### **Au sein de la bande des 100 mètres en application de la loi Littoral :**

Toute construction est interdite dans une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

#### **Pour les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

La continuité des cours d'eau devra être conservée.  
L'entretien régulier est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

### *Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

**1) Dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée ou par l'atlas des zones inondables (AZI),** une rehausse d'au moins 0,4 mètre est exigée pour les nouvelles constructions principales, ainsi que pour les installations techniques, par rapport au terrain naturel avant aménagement. En cas de conflit avec une norme plus contraignante (PPRI par exemple), la norme la plus contraignante s'applique.

2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, dont les travaux et ouvrages nécessaires au réseau ferré.

3) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassins de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

4) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLUi, sur la même unité foncière, sont autorisées, dans la limite suivante :

Si les constructions d'une même unité foncière implantées en totalité en zone N totalisent :

- Moins de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,35<sup>25</sup> ;
- Entre 101 et 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,25<sup>26</sup> ;
- Plus de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,15 sans dépasser 200m<sup>2</sup><sup>27</sup>.

L'emprise au sol totale des constructions annexes implantées sur la même unité foncière qu'une construction principale située en zone U est limitée à 30m<sup>2</sup>.

5) Les travaux de réfection et d'adaptation sont également autorisés.

6) La reconstruction après sinistre.

7) Les caves, à condition qu'elles soient cuvelées.

8) L'évolution des exploitations agricoles existantes au moment de l'approbation du PLUi (annexes, extensions, nouvelles constructions...) est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 2000m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à compter de la date d'approbation du PLUi. Les nouvelles constructions devront être situées à une distance maximale de 50 mètres des constructions et installations existantes comptabilisée à partir de la façade arrière du bâtiment ou de l'arrière de l'installation.<sup>28</sup>

#### ■ Dans le secteur Nc :

##### 1) Uniquement pour les exploitations agricoles existantes au moment de l'approbation du PLUi :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissantes ou non de la législation sur les installations classées.

Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Leur superficie est limitée à 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du

<sup>25</sup> Surface du bâti existant x 1,35= surface maximale autorisée .

<sup>26</sup> Surface du bâti existant x 1,25=surface maximale autorisée.

<sup>27</sup> Surface du bâti existant x 1,15= surface maximale autorisée sans dépasser 200m<sup>2</sup>.

<sup>28</sup> Le calcul est réalisé de façade à façade.

terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, sur la même unité foncière :

Si les constructions d'une même unité foncière implantées en totalité en zone N totalisent :

- Moins de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,35 ;
- Entre 101 et 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,25 ;
- Plus de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,15 sans dépasser 200m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol totale des constructions annexes implantées sur la même unité foncière qu'une construction principale située en zone U est limitée à 30m<sup>2</sup>.

4) Les travaux de réfection et d'adaptation.

5) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à un bassin de retenue des eaux, ou aux occupations du sol autorisées.

6) La reconstruction après sinistre.

7) Les caves, à condition qu'elles soient cuvelées.

#### ■ Dans le secteur Ne :

1) Les bâtiments liés à l'activité économique existante sur la zone, ainsi que les extensions et annexes. Les travaux de rénovation, réfection, adaptation sont également autorisés. Les extensions sont admises dans une limite de 50% par rapport à l'emprise au sol du bâti existant, de même que les annexes, à partir de la date d'approbation du PLUi.

2) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLUi, sur la même unité foncière, sont autorisées, dans la limite suivante :

Si les constructions d'une même unité foncière implantées en totalité en zone N totalisent :

- Moins de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,35<sup>29</sup> ;
- Entre 101 et 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,25<sup>30</sup> ;
- Plus de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,15 sans dépasser 200m<sup>231</sup>.

3) L'emprise au sol totale des constructions annexes implantées sur la même unité foncière qu'une construction principale située en zone U est limitée à 30m<sup>2</sup>.

<sup>29</sup> Surface du bâti existant x 1,35= surface maximale autorisée .

<sup>30</sup> Surface du bâti existant x 1,25= surface maximale autorisée .

<sup>31</sup> Surface du bâti existant x 1,15= surface maximale autorisée sans dépasser 200m<sup>2</sup>.

4) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à un bassin de retenue des eaux, ou aux occupations du sol autorisées.

5) La reconstruction après sinistre.

6) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

7) Les caves, à condition qu'elles soient cuvelées.

#### ■ Dans le secteur Nd :

1) Les dépôts de matériaux de curage-recalibrage nécessaires pour l'entretien et la modernisation des canaux, y compris des ouvrages annexes (fossés et contre fossés).

2) Les exhaussements et affouillements des sols.

3) Les constructions et installations rendues nécessaires à l'exploitation des dépôts.

4) La pose de clôtures.

5) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### ■ Dans le secteur Ndzh :

Les dépôts de matériaux, exhaussements et affouillements sont autorisés, dans les conditions du code de l'Environnement.

#### ■ Dans le secteur NCg :

Les constructions et les installations liées au golf sont autorisées, ainsi que les parcours de golf et les aménagements paysagers.

#### ■ Dans le secteur Ng :

Les installations légères et les aménagements paysagers liés au golf.

#### ■ Dans le secteur NI :

1) Dans le secteur NI, ne sont autorisées que les constructions et installations liées aux activités de plein-air et à l'exploitation commerciale du site à condition que leur emprise au sol sur la totalité du secteur NI n'excède pas 500m<sup>2</sup>.

2) La reconstruction après sinistre.

3) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassins de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

4) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

■ **Dans le secteur Np :**

1) Les exhaussements et affouillements,

2) Les aménagements et installations destinés à l'exploitation de matériaux,

3) Les constructions et installations nécessaires à la remise en état du site.

4) La reconstruction après sinistre.

5) Les aménagements légers visant à consolider les ouvrages de protection contre la submersion marine.

■ **Dans les secteurs Nr et Nrc :**

Les aménagements légers sont autorisés dans ces espaces et milieux, lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, leur mise en valeur notamment économique, ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement. Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

6° l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'[article L. 121-4 du code de l'énergie](#), et dans les conditions de l'article L.121-25 du code de l'Urbanisme.

7° la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux, dans les conditions de l'article L.121-26 du code de l'Urbanisme.

#### ■ Dans le secteur Nm

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

#### ■ Dans le secteur Nzh :

- 1) Les mares,
- 2) Toutes opérations visant uniquement à la préservation ou la restauration des zones humides.
- 3) L'évolution des exploitations agricoles existantes au moment de l'approbation du PLUi. Ces nouveaux bâtiments, extensions et annexes liés à l'activité agricole sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 2000m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à compter de la date d'approbation du PLUi. Ils devront être situés à une distance maximale de 50 mètres des constructions et installations existantes comptabilisée à partir de la façade arrière du bâtiment ou de l'arrière de l'installation.<sup>32</sup> Pour ces bâtiments, les affouillements préalables à leur réalisation sont autorisés.

#### ■ Dans les secteurs Nt et Ntc :

- 1) Les parcs résidentiels de loisirs et les campings répondant à la réglementation en vigueur.
- 2) Les constructions à usage d'activités utiles au fonctionnement de l'activité autorisée ci-dessus : bureau, épicerie, sanitaires, local technique, salle polyvalente,...
- 3) Les installations, constructions et aménagements liés à des activités de loisirs,
- 4) Les bâtiments et leurs extensions nécessaires au fonctionnement des installations autorisées dont ceux d'habitation principale destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations ;

<sup>32</sup> Le calcul est réalisé de façade à façade.

5) Les équipements publics et d'intérêt collectifs.

6) Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, y compris les plans de rétentions des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement.

7) Les caves, à condition d'être cuvelées.

■ **Dans le secteur Ns :**

1) Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations,

2) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ **Au sein de la bande des 100 mètres en application de la loi Littoral :**

Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

**Dispositions particulières applicables au changement de destination des bâtiments existants sur la zone :**

Le changement de destination des bâtiments existants sur la zone est autorisé dans les conditions suivantes<sup>33</sup> :

-s'il s'agit de bâtiments d'un corps de ferme présentant une qualité architecturale, est autorisé un changement de destination en habitation, commerce et activités de service.

-s'il s'agit d'hangars agricoles, est autorisé un changement de destination en entrepôt, artisanat et commerce de détail.

-s'il s'agit d'autres formes d'habitat individuel et leurs annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, est autorisé un changement de destination en habitation, commerce et activités de service.

En outre, le changement de destination doit répondre aux conditions suivantes :

- la nouvelle affectation ne doit pas porter atteinte à l'intérêt naturel de la zone,

- l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité ;

- la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie... ;

- les travaux de restauration comportant éventuellement des modifications extérieures doivent respecter la qualité architecturale du patrimoine local.

**L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article ci-après relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.

<sup>33</sup> Après avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

**Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Sont autorisés :

- les travaux visant à la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- Le remplacement et la transformation des ouvertures d'un bâtiment, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
- La démolition de tout ou partie d'un élément de patrimoine peut être admise, sous réserve des justifications nécessaires ( sécurité, insalubrité...), après obtention d'un permis de démolir.

<b><i>Dispositions particulières pour la prise en compte des risques</i></b>	
<b>Prise en compte des risques inondations</b>	<p><b>Application des dispositions des PPR en annexe du PLUi :</b></p> <p>Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), pour la commune d'<b>Oye-Plage</b>,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Hem approuvé (risque d'inondation par remontée de la nappe alluviale ou ruissellement), qui concerne les communes de <b>Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque</b>,</li> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Naturels Pieds de coteaux des waterings prescrit (communes d'<b>Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Ruminghem et Zutkerque</b>).</li> </ul>

*Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale*

Non règlementé.

## II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *Paragraphe 1: volumétrie et implantation des constructions*

#### *Article 4 : emprise au sol*

Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLUi, sur la même unité foncière, sont autorisées, dans la limite suivante :

Si les constructions d'une même unité foncière implantées en totalité en zone N totalisent :

- Moins de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,35<sup>34</sup> ;
- Entre 101 et 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,25<sup>35</sup> ;
- Plus de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,15 sans dépasser 200m<sup>2</sup>.<sup>36</sup>

L'emprise au sol totale des constructions annexes implantés sur la même unité foncière qu'une construction principale située en zone U est limitée à 30m<sup>2</sup>.

#### **En sus, dans le secteur Ne :**

Pour les bâtiments liés à l'activité économique existante sur la zone, les extensions sont admises dans une limite de 50% par rapport à l'emprise au sol du bâti existant, de même que les annexes, à partir de la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol totale des constructions annexes implantées sur la même unité foncière qu'une construction principale située en zone U est limitée à 30m<sup>2</sup>.

#### **Dans les secteurs Nd et Np :**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 10% de la superficie totale du secteur concerné.

#### **Dans les secteurs Nt et Ntc :**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30% de la superficie totale du secteur concerné.

#### **Dans le secteur NCg :**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% de la superficie totale du secteur concerné.

<sup>34</sup> Surface du bâti existant x 1,35= surface maximale autorisée .

<sup>35</sup> Surface du bâti existant x 1,25= surface maximale autorisée .

<sup>36</sup> Surface du bâti existant x 1,15= surface maximale autorisée sans dépasser 200m<sup>2</sup>.

### *Article 5 : hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres au faitage.

Les extensions et les annexes ne peuvent présenter une hauteur plus importante que celle de la construction principale.

Pour les autres destinations de construction, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel.

#### **Dans les secteurs Nt et Ntc :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres mesurés au faitage par rapport au niveau du terrain naturel.

#### **Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

- En aucun cas, la hauteur au faitage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée, sauf en cas de démolition autorisée.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

### *Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.
- 5) Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

## **B. Implantations**

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Aucune construction ni clôture ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

### *Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées :

- en limite séparative,
- ou avec un retrait minimal d'1 mètre.

### *Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

### *Paragraphe 2: qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

### *Article 9 : aspect extérieur des constructions*

#### **Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région.
- Les couleurs vives, sur les façades, toitures ou clôtures.
- Les toitures terrasses pour les constructions principales à usage d'habitation.
- Les rondins de bois.

#### **2) Intégration des constructions**

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

La couleur des toitures doit être dans la gamme des rouges, bruns, gris ou noir pour les constructions à destination d'habitation.

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Les matériaux translucides et d'aspect bois sont autorisés.

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

**En sus, pour les secteurs Nt et Ntc :**

- Les abris, annexes, chalets devront être en matériaux de type bois de couleur naturelle.
- Les volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les toitures des abris, annexes, chalets devront être soit d'aspect bois, soit d'aspect tôle acier de couleur ardoise ou en tuile.

Les matériaux d'aspect bois sont privilégiés.

**En sus, pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.151-19 du CU :**

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public ne doivent pas remettre en cause la qualité architecturale du bâtiment. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

*Article 10 : clôtures*

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, s'ils ne menacent pas d'effondrement.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLUi est autorisée.

**Dans les secteurs Nr et Nrc,** les clôtures devront être réalisées en bois et/ ou végétalisés, en respectant les règles de hauteur sus énoncées.

Pour les constructions à usage d'habitation :

**Les clôtures sur rue et sur les marges de recul** devront présenter une hauteur maximale de 1,50 mètre. Les clôtures devront être végétalisées et/ou réalisées en matériaux perméables. Les murs pleins et murs-bahut sont interdits.

**En limite séparative,** les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs pleins et murs-bahut sont interdits.

**A l'angle de deux voies**, les clôtures devront présenter une hauteur maximale d'un mètre (clôtures végétalisées comprises), sur une longueur de 5 mètres de chaque côté de l'angle formé par les deux voies.

### *Article 11 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

### *Article 12 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions*

- 1) Si un bosquet, des haies, des arbres sont présents avant la construction, ils seront préservés ou recréés. Le recul des plantations par rapport aux bâtiments est autorisé pour éviter qu'elles ne gênent l'activité.
- 2) Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.
- 3) La plantation d'essences végétales locales est imposée.
- 4) Aucune plantation ne peut être plantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

### **Dispositions particulières pour les alignements d'arbres et de haies à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :**

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

### **Dispositions particulières pour les espaces boisés classés :**

Les dispositions de l'article 113-2 du code de l'Urbanisme devront être respectées. Les opérations d'entretien du boisement sont néanmoins autorisées.

### *Article 13 : stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

-Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

-Il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaire dans le cadre de travaux d'extension d'une habitation existante.

### III. Section 3: équipements et réseaux

#### *Article 14 : desserte par les voies publiques ou privées*

##### *a. Accès*

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### *b. Voirie*

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires (cf. schéma en annexe).

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

#### *Article 15: desserte par les réseaux*

##### *a. Alimentation en eau potable*

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

##### *b. Assainissement*

###### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et devra respecter les caractéristiques suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.
- le système devra être conçu de manière à être ultérieurement branché sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

###### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

### *c. Distribution électrique, téléphonique, et de télédiffusion*

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

2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

*Article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Néant.

## PARTIE IV : LEXIQUE

### I. Définition des destinations et sous-destinations

#### **Les destinations de constructions sont :**

- 1° Exploitation agricole et forestière,
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### **Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :**

##### **1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;**

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

##### **2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;**

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

##### **3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;**

*La sous-destination «artisanat et commerce de détail» recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.*

*La sous-destination «restauration» recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.*

*La sous-destination «commerce de gros» recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.*

*La sous-destination «activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle» recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.*

*La sous-destination «hébergement hôtelier et touristique» recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.*

*La sous-destination «cinéma» recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.*

**4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;**

*La sous-destination «locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés» recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.*

*La sous-destination «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés» recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.*

*La sous-destination «établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale» recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.*

*La sous-destination «salles d'art et de spectacles» recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.*

*La sous-destination «équipements sportifs» recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.*

*La sous-destination «autres équipements recevant du public» recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.*

Les différents types d'équipements publics admis sur le territoire de la Communauté de Communes sont par exemple les stations d'épuration, déchetteries, postes électriques, salle polyvalente, les nœuds de raccordement optique...

Dans les zones A et N, les CINASPIC autorisés ne doivent pas porter atteinte à l'activité agricole ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : c'est le cas par exemple des stations d'épuration, des nœuds de raccordement optique, des bassins de rétention, des transformateurs électriques...

**5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.**

*La sous-destination «industrie» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.*

*La sous-destination «entrepôt» recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination «bureau» recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.*

*La sous-destination «centre de congrès et d'exposition» recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.*

#### **Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur :**

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins 8 mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

#### **L'habitat léger de loisirs :**

Construction à usage non professionnel démontable ou transportable destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Ce peut être par exemple une maison mobile, un bungalow ou encore un chalet démontable. La construction de ces bâtiments est soumise à des dispositions d'urbanisme particulières.

#### **Résidence mobile de loisirs :**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

**Caravane :**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## II. Définitions et schémas explicatifs par thème

**Adaptation :** il s'agit de travaux sur des constructions existantes, qui n'a pas pour objet ou pour effet de permettre l'édification de constructions supplémentaires sur un terrain qui en supportait déjà. Elle autorise seulement la modification de l'aspect d'une construction préalablement édifiée. Ainsi, les travaux d'édification d'un bâtiment sur les fondations d'une ancienne construction ne sont pas regardés comme constituant une adaptation ou une extension (CAA Bordeaux 17 décembre 2007 requête n°05BX01811).

**Transformation :** il s'agit d'un changement d'activité, mais tout en conservant la même destination de construction (par exemple un hangar de stockage agricole qui ensuite accueillerait du matériel agricole).

**Réfection :** travaux de rénovation, de remise en état. Cela concerne des constructions existantes, qui doivent avoir une réelle consistance et ne pas être réduites à l'état de ruine.

**L'extension** d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

**La reconstruction après sinistre :** Le droit de reconstruire un bâtiment sinistré ne concerne que ceux qui ont été régulièrement édifiés c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive. Les bâtiments construits à une époque où un permis de construire n'était pas exigible sont également considérés comme avoir été régulièrement édifiés.

Sont notamment exclus du champ d'application du droit à reconstruire les bâtiments édifiés sans autorisations ainsi que ceux qui ne respectent pas les prescriptions de l'autorisation (C.A.A. Bordeaux, 31 mai 2007, Sté cabane au sel, n° 04BX02084).

Cette régularité s'apprécie au jour de la construction de l'immeuble. Par conséquent, un bâtiment régulièrement édifié qui est devenu non conforme, en raison d'une modification des règles le régissant (modification du zonage du P.L.U., nouvelles prescriptions du règlement du P.L.U., etc.), entre dans le champ d'application du droit à reconstruire.

La nature du sinistre (destruction ou démolition du bâtiment) n'a pas de conséquence sur le droit à reconstruire. Le sinistre peut ainsi résulter d'un événement naturel : tempête, incendie de forêt, avalanche, inondation, grêle, attentat, accident d'origine domestique... Le propriétaire d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre doit déposer une demande de permis dans les 10 ans à compter du sinistre afin de bénéficier du droit de reconstruire.

**Les cours d'eau :** trois critères cumulatifs obligatoires définissent le cours d'eau : il doit comporter un lit naturel à l'origine, il doit être alimenté par une source, il doit posséder un débit suffisant une partie de l'année. Par exemple, un simple filet d'eau ne permet pas de caractériser un cours d'eau.

La présence et la permanence d'un lit naturel à l'origine, distingue ainsi un cours d'eau d'un canal ou d'un fossé creusé par la main de l'homme mais incluant dans la définition un cours d'eau naturel à l'origine mais rendu artificiel par la suite, sous réserve d'en apporter la preuve,

La permanence d'un débit suffisant une majeure partie de l'année est appréciée au cas par cas par le juge en fonction des données climatiques et hydrologiques locales et à partir de présomptions au nombre desquelles par exemple l'indication du « cours d'eau » sur une carte IGN ou la mention de sa dénomination sur le cadastre.

En ce qui concerne le critère lié à l'affectation du cours d'eau à l'écoulement normal de l'eau et à son débit, il faut tenir compte du débit naturel du cours d'eau, et non du débit influencé par les aménagements. Ainsi, le fait que le débit d'un cours soit réduit du fait de l'importance de prélèvements d'eaux superficielles ou souterraines, ou à la suite d'aménagements du bassin, ne saurait avoir pour effet d'en modifier le statut juridique et de le soustraire à l'application de la police de l'eau.

**Les cours d'eau sur la CCRA sont : l'Aa, la Hem, la rivière d'Oye, le Petit Drack, le Grand Drack, le Vinfil, le Mardyck, la Liette, le Meullestroom, Le turet, la rivière de Nielles, le Robecq, et l'ensemble des Becques.**

**Habitation indispensable à l'activité agricole :** les constructions d'habitation nécessaires pour les activités agricoles principales d'élevage ou de maraichage.

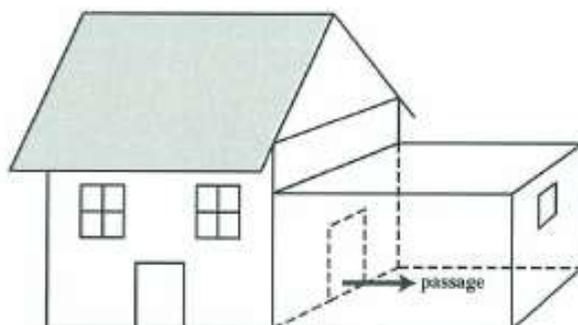
**Une annexe** est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).

**Qualité architecturale des bâtiments (dans le cadre d'un changement de destination) :** il s'agit des bâtiments qui représentent le bâti traditionnel, réalisés dans des matériaux qualitatifs (briques, torchis, pierre, grès, calcaire dur...). Les hangars en tôle sont exclus de cette définition. Pour définir la qualité architecturale des bâtiments, il sera possible de se référer à au guide technique du Parc Naturel Régional des caps et Marais d'Opale relatif au patrimoine rural bâti.

**EXTENSION**

*Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.*

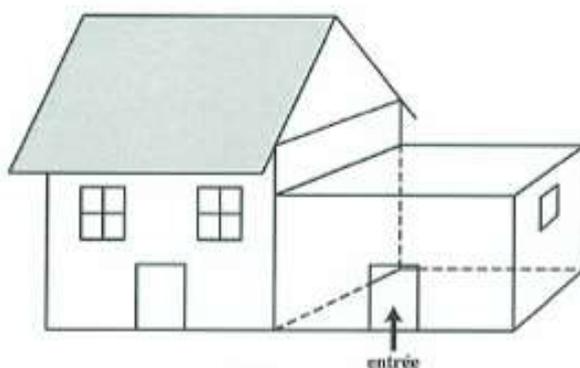
*On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction princ*

**ANNEXE**

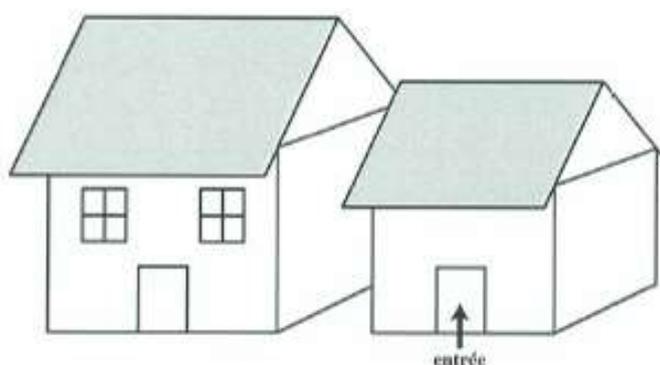
*Une annexe vient en complément du bâtiment principal.*

*Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.*

*Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.*

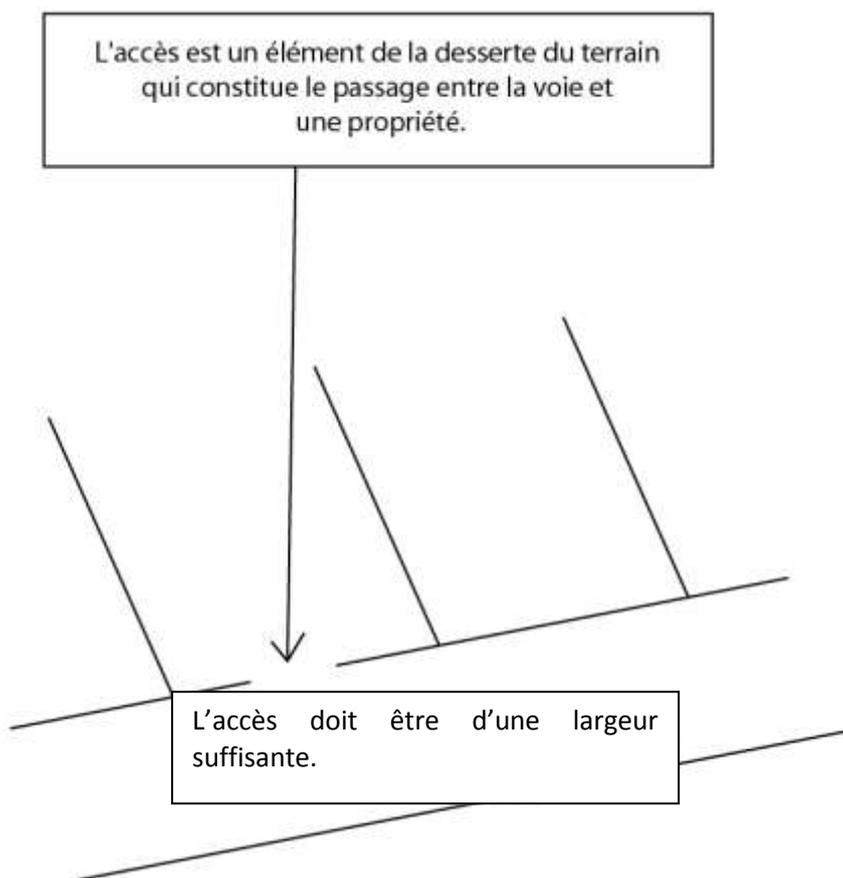


**OU**



## ACCES ET VOIRIE

**Accès** = L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. Un accès dessert une construction principale, une voie privée dessert deux constructions principales et plus.



**Chaussée** = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

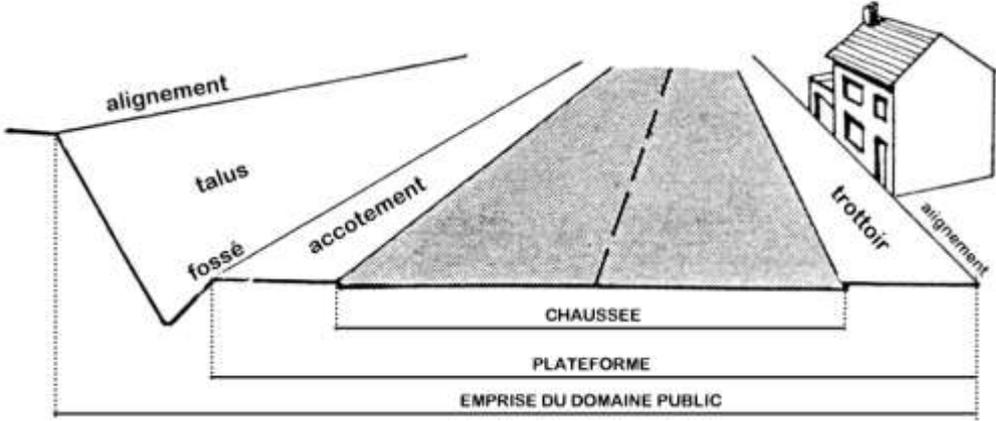
**Emprise de la voie** = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

**Plate-forme** = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

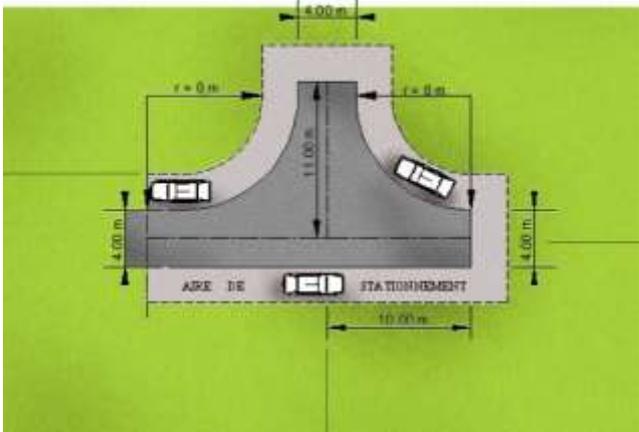
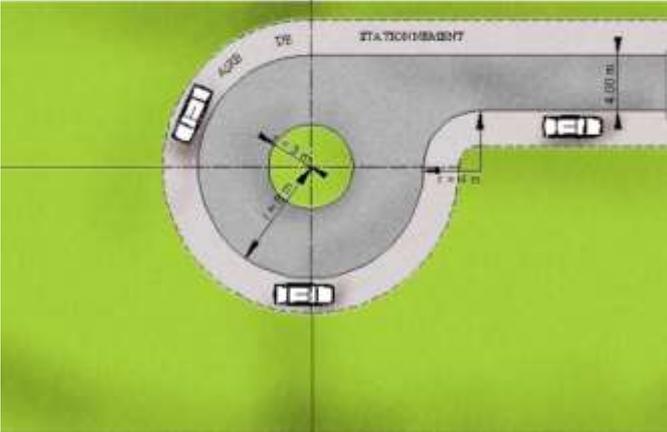
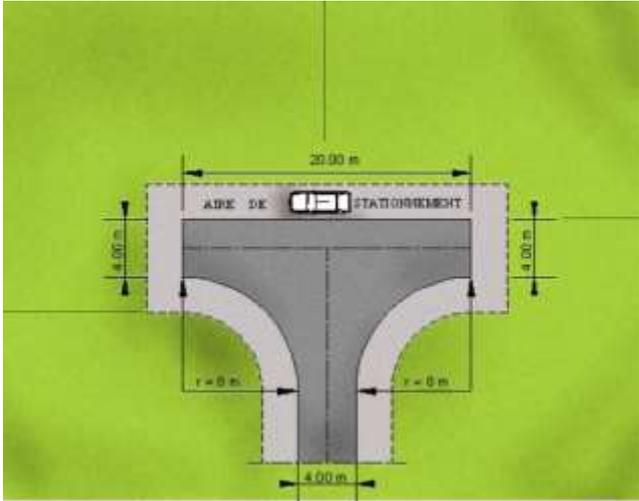
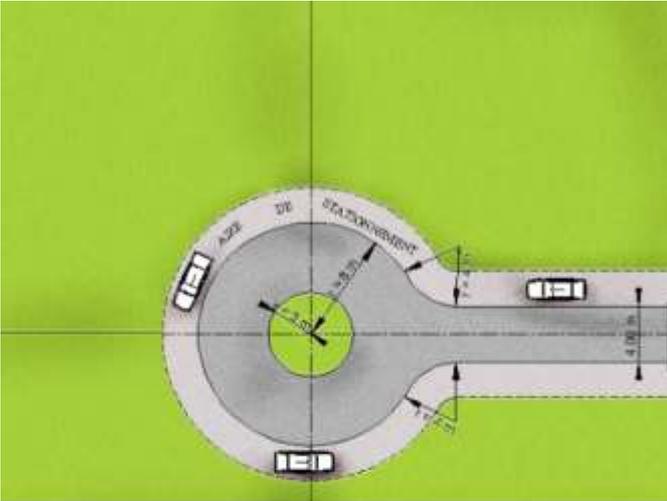
**Voies** = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

**Voie privée** = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

Illustration : composition de la voirie



Voie de retournement : les voies devront, à minima, répondre aux dimensions suivantes :



## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

**Servitude de reculement** : implique l'interdiction :

- des empiétements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,
- de certains travaux confortatifs.

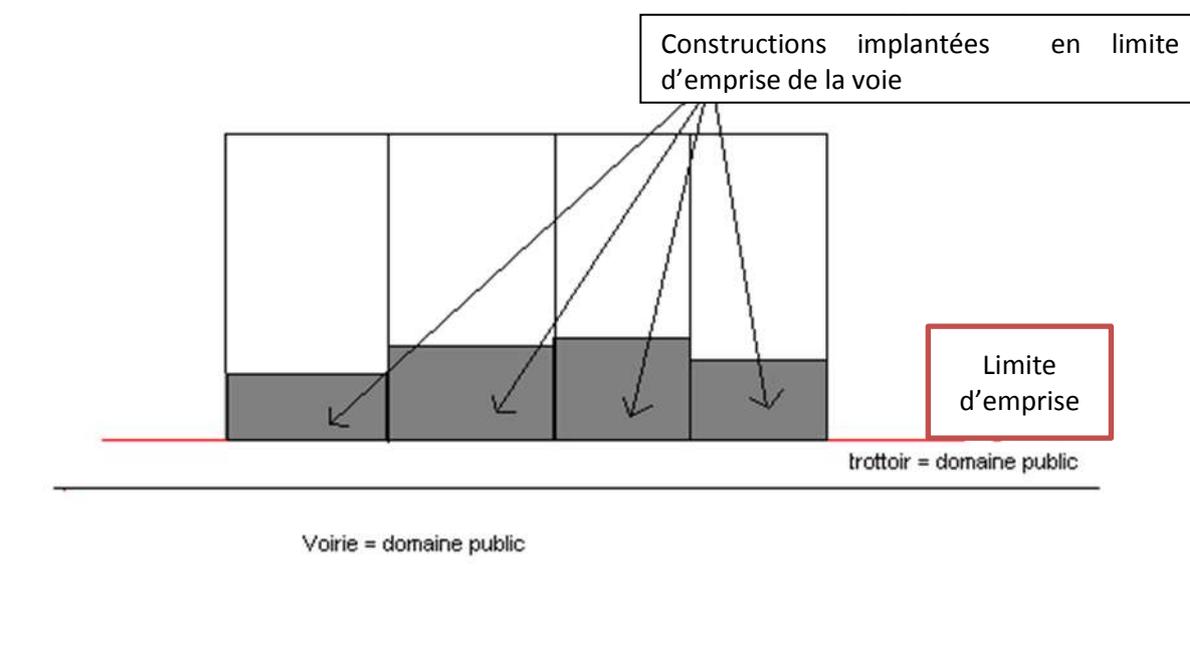
**Axe de la chaussée** = ligne fictive de symétrie.

**Façade avant d'une construction** = façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

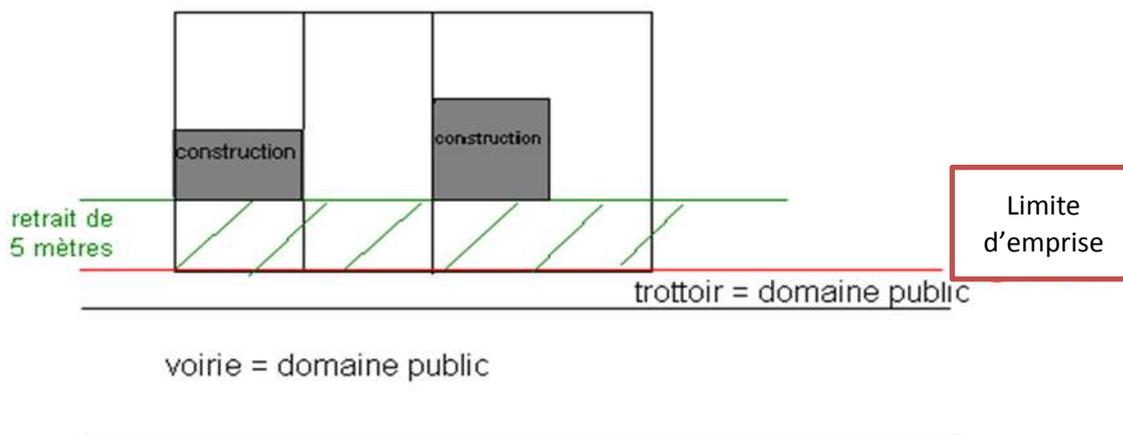
**Limite d'emprise publique et de voie** = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

**Recul** signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

**Illustration** : implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie.



**Illustration** : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport la limite d'emprise.



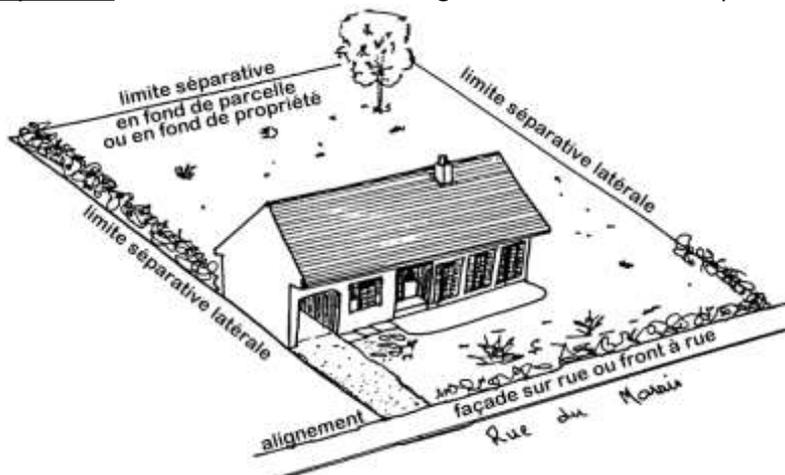
### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Limite séparative** = limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

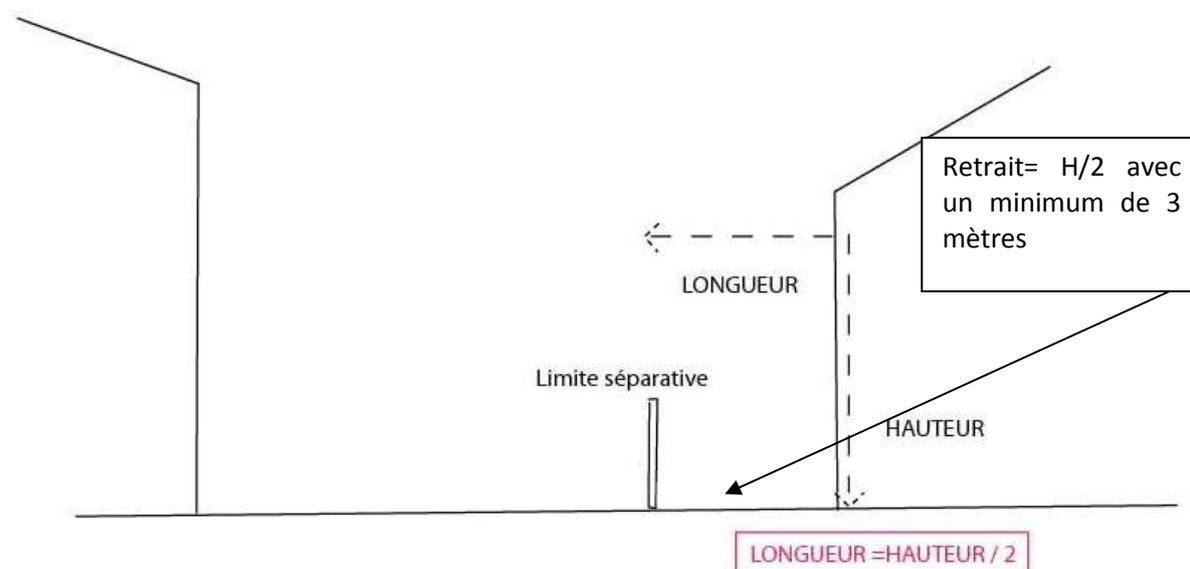
**Limite latérale** = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

**Limite de fond de parcelle** = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



**Retrait ou marge d'isolement** = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

**Illustration** : implantation en retrait



### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Emprise au sol** = L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais aussi extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garage...) ;
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux de construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives...),
- les rampes d'accès aux constructions,
- les bassins de piscine,
- les bassins de rétention maçonnés.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Faîtage** = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

**Egout du toit** := L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

**Terrain naturel** = le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet. Au sein du présent règlement, les hauteurs doivent être appréciées par rapport au niveau du terrain naturel.

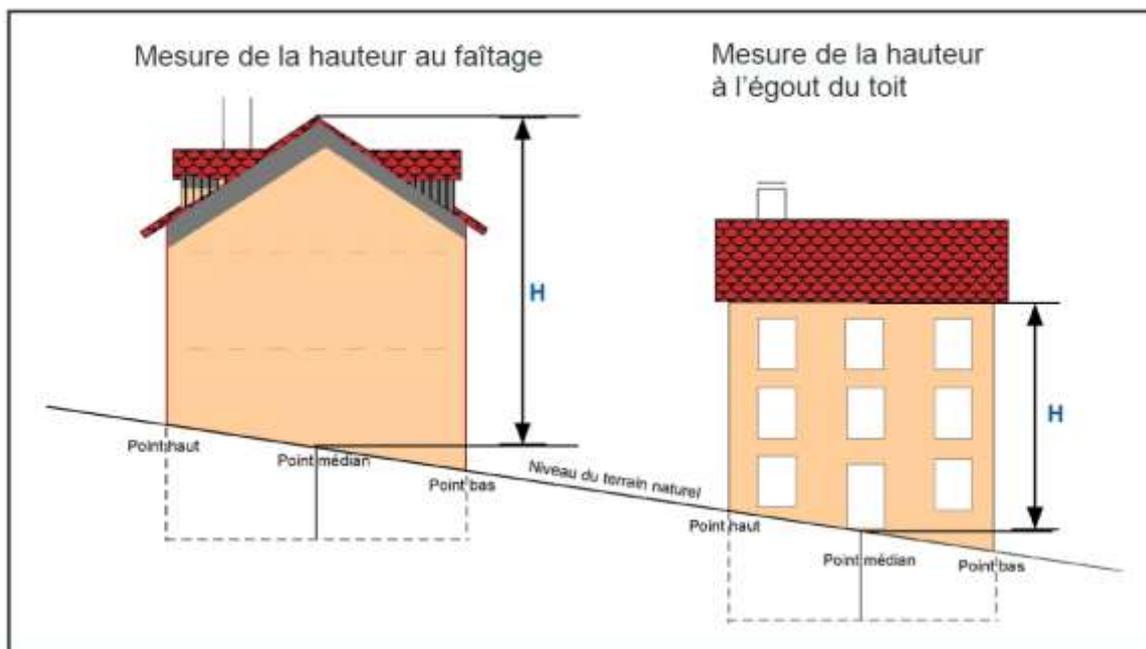
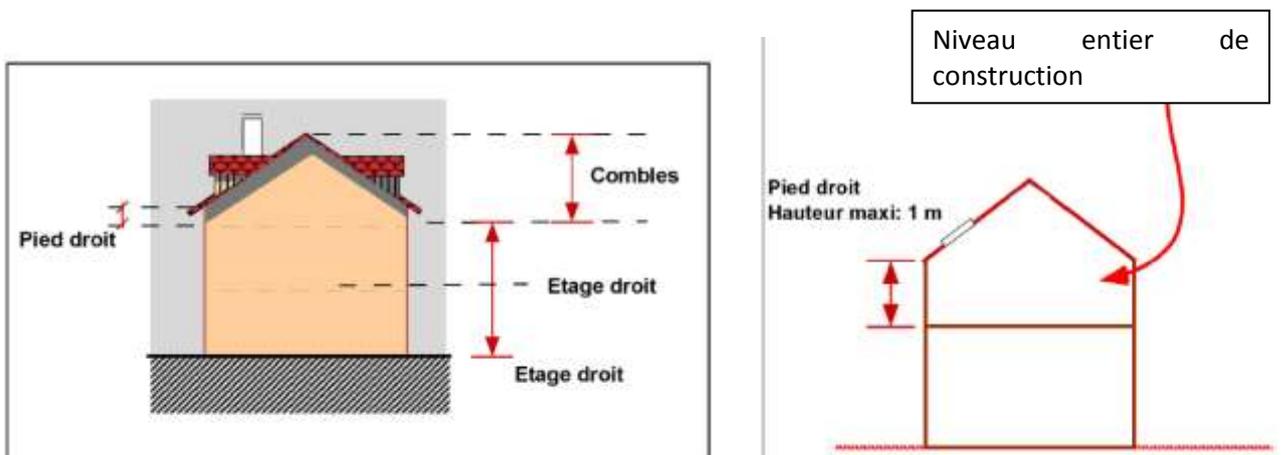


Illustration : faîtière, égout principal du toit

**Comble** = le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.



**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :** la notion de couleur vive dans le présent règlement concerne par exemple le bleu, le vert, le jaune, le violet...

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Arbre de haute tige** = un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

**Espace libre** = surface de terrain non occupée par les constructions.

**Règle relative à la plantation d'arbres par rapport aux places de stationnement** : il faut préciser que la plantation est libre (un arbre centré au milieu de quatre places, ou aménagement d'un espace paysager sur le site...), tant que le quota est respecté.

### III. Liste des essences locales imposées

#### **Arbre :**

Orme champêtre  
Aulne glutineux  
Saule blanc **4.**  
Peuplier Grisard  
Aulne blanc  
Prunier à grappes  
Peuplier hybride  
Bouleau verruqueux (Betula pendula ou verrucosa)  
Charme (Carpinus betulus) **1.**  
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata) **5.**  
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)  
Chêne pédonculé (Quercus robur)  
Chêne sessile (Quercus petraea)  
Erable champêtre (Acer campestre)  
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)  
Merisier (Prunus avium)  
Noyer commun (Juglans regia)  
Peuplier tremble (Populus tremula) **2.3.**  
Sorbier blanc  
Sorbier des oiseleurs  
Nerprun  
Néflier

#### **Arbuste et arbrisseaux :**

Noisetier  
Cornouiller sanguin  
Prunellier  
Sureau Noir  
Viorne obier Aubépine  
Eglantier Ronce  
Groseillier Lierre  
Clématite sauvage **6.**  
Sureau à grappes  
Robinier faux acacias  
Sureau à grappes Bourdaine  
Viorne mancienne  
Viorne orbier



1. Charme (Carpinus betulus)



2. Peuplier tremble (Populus tremula)



3. Peuplier tremble (Populus tremula)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

**Haies persistantes :**

Troène (*Ligustrum ovalifolium* et vulgare) **7.**

Houx

Buis (*Buxus semperviens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

**Haies non persistantes :**

Charmille (charme taillé) **8.**

Hêtre taillé

**Plantes des fossés :****Plantes aquatiques :**

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)

Renoncule d'eau (*Ranunculus aqualitis*) **9.**

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcidis*)

**Plantes de berge et du bord des eaux:**

Hosta lancifolia **10.**

Iris sp.

Lysimaque (*Lysimachia punctata*)

Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)

Sagittaire (*Sagittaria japonica*) **11.**

Astilbe sp.

Filipendula palmata

Massette (*Typha latifolia*)

*Miscanthus sinensis* "Zebrinus"

*Spartina pectinata*

*Carex stricta* "Bowles Golden"

Juncus sp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



11. Sagittaire

**Arbres et arbustes du bord des eaux**

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

Saule blanc (*Salix alba*) **12.**

Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*) **14.**

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

Saule Marsault (*Salix caprea*) **13.**

*Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est interdite.*

**Pour planter une haie**

*Pensons à la biodiversité !*

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

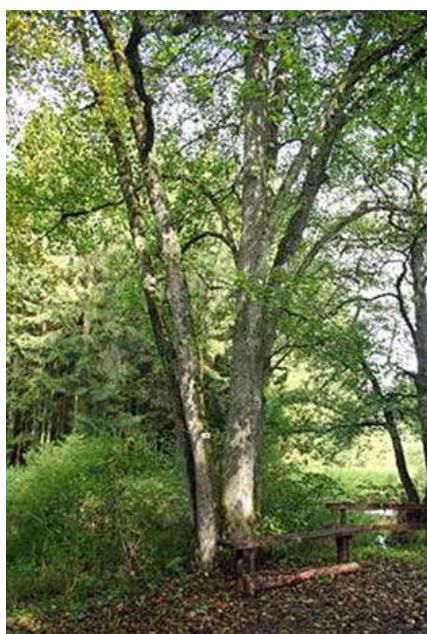
Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux

### Mode de calcul du coefficient de biotope par surface

Le CBS est la Surface éco-aménagée / Surface de l'unité foncière (ou de la parcelle).

Il s'agit de la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle ou l'unité foncière, pondérée le cas échéant par un ratio tenant compte de leur qualité environnementale.

Les surfaces sont pondérées par le ratio suivant :

Type d'espace éco-aménagé	Illustrations / exemples	Ratio
Espaces verts en pleine terre		1
Surfaces imperméabilisées, sans végétation et imperméable à l'air ou à l'eau		0
Revêtement perméable pour l'air ou pour l'eau, ou semi-végétalisé, ou espace vert sur dalle		0.5
Surface verticale végétalisée		0.3



Par exemple, pour une parcelle privative de 1000m<sup>2</sup>, le CBS étant limité à 0.35 pour certaines communes en zone 1AU :

La surface bâtie et/ou imperméabilisée (surface goudronnée/bétonnée par exemple) ne pourra excéder 650m<sup>2</sup> (1000 – 350 de surface éco-aménagée), sauf si le pétitionnaire compense par la mise en place de toiture végétalisée ou de mur végétalisé. Si le/les bâtiments et/ou les surfaces imperméabilisées atteignent une surface (au sol) de 650m<sup>2</sup> et qu'aucune compensation n'est prévue, le reste de la parcelle devra être aménagée en espace vert en pleine terre.

Concrètement, le calcul est le suivant :

× =

	<i>Surface (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Coefficient de biotope</i>	<i>surface éco aménagée</i>
<i>Surface imperméabilisée</i>	650	0	0
<i>Surface en espace vert</i>	350	1	350
<b>TOTAL</b>	<b>1000</b>		<b>350</b>
<i>% surface éco-aménagée</i>			<b>35% → 0.35 de CBS</b>

Si la surface en espace vert en pleine terre n'atteint pas 350m<sup>2</sup> (sur 1000m<sup>2</sup> de parcelle, soit 35%), qu'une surface est aménagée en espace vert sur dalle (par exemple), le pétitionnaire devra s'arranger pour atteindre autrement ce coefficient, par l'aménagement, par exemple, de toiture végétalisée.

Dans ce cas, on aurait :

	<i>Surface (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Coefficient de biotope</i>	<i>surface éco aménagée</i>
<i>Surface imperméabilisée</i>	650	0	0
<i>Surface en espace vert</i>	200	1	200
<i>Espace vert sur dalle</i>	150	0.5	75
			<b>275 → 27.5% → 0.275 de CBS</b>
<i>Surface toiture végétalisée</i>	250	0.4	100
<i>Surface mur végétalisé</i>	100	0.3	30
<b>TOTAL</b>	<b>1000</b>	-	<b>405</b>
<i>% surface éco-aménagée</i>			<b>40.5% → 0.41 de CBS</b>

Pour une parcelle d'une surface de 400m<sup>2</sup>, avec une construction de 150m<sup>2</sup> (surface au sol), une voie et un espace de stationnement en goudron de 150m<sup>2</sup>, un espace en herbe de 100m<sup>2</sup> :

	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coefficient de biotope</b>	<b>surface éco aménagée</b>
Surface bâtie	150	0	0
Surface imperméabilisée (voie et stationnement)	150	0	0
Surface en espace vert	100	1	100
<b>TOTAL</b>			<b>100</b>
% surface éco-aménagée	<b>400</b>		<b>25% → 0.25 de CBS</b>

Le coefficient de biotope par surface n'est pas atteint. Dans ce cas, le pétitionnaire, s'il ne souhaite pas réduire les surfaces bâties et/ou imperméabilisées, devra compenser par l'aménagement de toiture végétalisée ou de mur végétalisé.

S'il décide de végétaliser un mur de façade de 70m<sup>2</sup> et d'aménager une toiture végétalisée sur une surface de 50m<sup>2</sup> :

	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coefficient de biotope</b>	<b>surface éco aménagée</b>
Surface bâtie	150	0	0
Surface imperméabilisée (voie et stationnement)	150	0	0
Surface en espace vert	100	1	100
			<b>0.25 de CBS</b>
Surface mur végétalisé	70	0.3	21
Surface toiture végétalisée	50	0.4	20
<b>TOTAL</b>			<b>141</b>
% surface éco-aménagée	<b>400</b>		<b>35.3% → 0.35 de CBS</b>