



Ville de GUINES

PHASE 2: VIABILISATION DE 52 LOTS LIBRES
1 ILOT LOCATIF,
3 ILOTS EN ACCESSION INDIVIDUELLE,
ET 1 ILOT EN ACCESSION COLLECTIF

« RD 231 »

PERMIS D'AMÉNAGER – Mars 2020

Règlement du Lotissement et de Construction

(PA10)

Vu pour être annexé à
l'arrêté municipal de
ce jour, le 22 DEC 2020
P/le Maire,



Le Conseiller Municipal Délégué

Jean-Michel DOPET



CE TERRAIN ACCESSIBLE DEPUIS LA ROUTE D'ARDRES EST CLASSE AU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL EN ZONE 1AU (PARCELLES CADASTREES AS212 – AS263 – AS226 – AS225 – AS211 ET AS272 EN PARTIE).
LA REGLEMENTATION APPLIQUEE SERA CELLE DU PLUI EN VIGUEUR.

Pièce PA10
REGLEMENT DU LOTISSEMENT
REGLEMENT DE CONSTRUCTION
(Art.R.442-6 a du Code de l'urbanisme)

Aménageur : HABITAT HAUT DE FRANCE

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
COMMUNE DE GUINES
Route d'Ardes – RD231
VABILISATION DE 52 LOTS LIBRES
1 ILOT LOCATIF,
3 ILOTS EN ACCESSION INDIVIDUELLE,
ET 1 ILOT EN ACCESSION COLLECTIF

Sommaire

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
CHAPITRE II - DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS	5
Article Premier – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	5
Article Deuxième – Mixte fonctionnelle et sociale	5
CHAPITRE III - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	5
Généralité sur la division parcellaire et modification du plan parcellaire	5
Article Troisième – Volumétrie et implantation des constructions	6
Article Quatrième – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.	7
Article Cinquième – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	7
Article Sixième – Gestion du stationnement	8
CHAPITRE IV - EQUIPEMENT ET RESEAUX	8
Article Septième – Desserte par les voies publiques ou privées	8
Article Huitième – Desserte par les réseaux	9
ANNEXE 1 - Extrait OAP	11
ANNEXE 2 - Extrait PLUI	12
ANNEXE 3 - Exemple de Gestion des EP en partie privative	13



Vu pour être annexé à
l'arrêté municipal de
ce jour, le

22 DEC 2020

Polle Naere,

Le Conseiller Municipal Délégué

Jean-Michel DORET

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique à la division en lotissement des propriétés de HABITAT haut de France situées sur la Commune de Guines.

Un exemplaire de ce document est remis à chaque acquéreur de lot.

Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.

Il devra être fait mention de ce règlement dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non.

Il en sera de même pour tout acte confirmant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur quelconque des lots du lotissement.

L'ensemble du terrain est repris au cadastre sous les numéros 212, 263, 226, 225, 211, 272 en partie de la section AS pour une surface arpentage lotie de 56 505 m².

Le terrain d'assiette de l'opération est situé dans une zone 1AU du PLU de la commune de GUNES

Cette opération aura donc pour règlement les dispositions d'urbanisme s'appliquant à la zone 1AU, complétées par les dispositions du règlement de lotissement ci-après. Comme le prévoit l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Origine de propriété

Ces terrains appartiennent à la SA HABITAT haut de France dont le siège est à :
520 Boulevard du Parc des Affaires
BP 111
62 903 COQUELLES Cedex.

Composition du lotissement

Le lotissement est composé de :
52 parcelles libres de constructeurs
54 logements individuels en accession à la propriété
54 logements collectifs locatifs

Selon le découpage suivant :

- 52 Lots Libres de constructeur
Parcelles n°1 à 52
- 1 lot à vocation de logements locatifs
lot A – 54 lgt
- 3 lots à vocation de logements en Accessions individuelles
lot B => 8 logts
lot C => 8 logts
lot D => 4 logts
- 1 lot à vocation de logements en Accessions collectifs
lot E => 34 logts

Est accepté, le regroupement de 2 lots libres maximum pour une seule construction à vocation d'habitation comportant un seul logement.

Dans le cas d'un regroupement de 2 lots libres, l'éventuelle zone de non constructibilité entre ces deux lots est supprimée pour ne former qu'une seule zone de constructibilité. La surface de plancher autorisée sera l'addition des 2 surfaces de planchées autorisées initialement pour ces 2 lots libres et un seul accès sera aménagé et correspondra au positionnement de l'un des deux accès initialement prévus au plan de composition (PA4)

Est également autorisé la division des ilots dans la limite du nombre de logements maximum défini ci-dessus par ilot.

Adhésion aux présentes

La signature des actes authentiques comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot. Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement d'utiliser les voies de celui-ci, aussi bien pour la pose des réseaux que pour la circulation des véhicules.

CHAPITRE II - DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Article Premier – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir dispositions du PLUI repris à l'article 1AU.1

Article Deuxième – Mixte fonctionnelle et sociale

Voir dispositions du PLUI repris à l'article 1AU.2



Vu pour être annexé à
l'arrêté municipal de
ce jour, le

P. Le Naize
Le Conseiller Municipal Délégué

J.M. Doret
Jean-Michel DORET

CHAPITRE III - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralité sur la division parcellaire et modification du plan parcellaire

Il sera établi deux plans parcellaires :

- Un premier, provisoire, comportant des surfaces graphiques approximatives, destiné à être joint au dossier de demande de permis d'aménager en vue de l'obtention de l'arrêté préfectoral

- L'autre, numérique, comportant des cotes de façades et des surfaces précises et destiné tant aux travaux qu'à la publicité foncière Ce document sera établi par un géomètre expert.

Article Troisième – Volumétrie et implantation des constructions

Cet article reprend les caractéristiques suivantes :

- L'implantation par rapport à la voirie
- L'implantation par rapport aux limites séparatives
- L'implantation entre les constructions sur même propriété
- Les conditions d'implantations spécifiques
- La hauteur des constructions
- L'emprise au sol des constructions

Voir dispositions du PLU repris à l'article 1AU.3 et tableau de répartition des surfaces plancher annexes au présent PA.

Seuls les îlots B, C, D peuvent comporter plusieurs habitations.

Est refusé la construction en alignement sur domaine public.

Recul devant le garage :

Un recul de 6.00m est nécessaire devant le garage par rapport à la limite publique.

Recul par rapport aux limites de propriétés voisines :

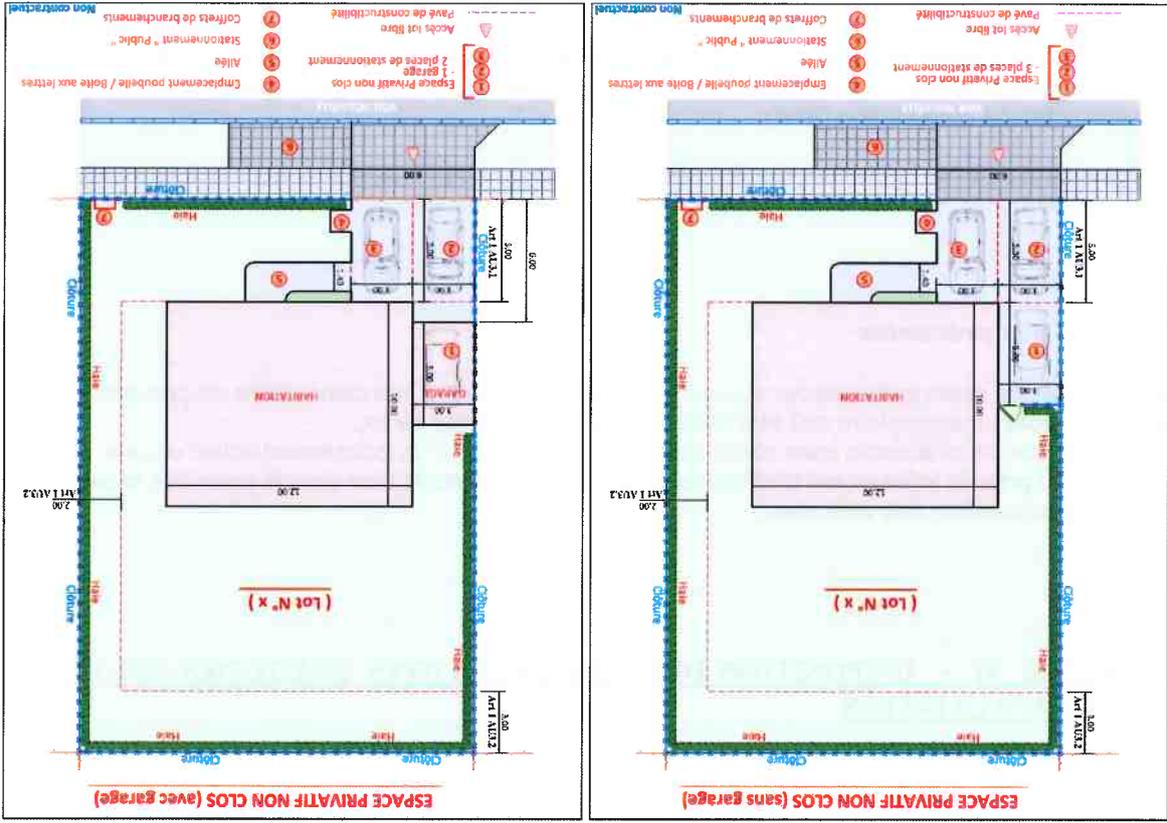
Un pavé de constructibilité est établi dans le plan de composition, les constructions principales et les annexes (garages, carports, vérandas, extensions de logement) devront obligatoirement être implantées dans celui-ci.

Possibilité d'occupation du sol

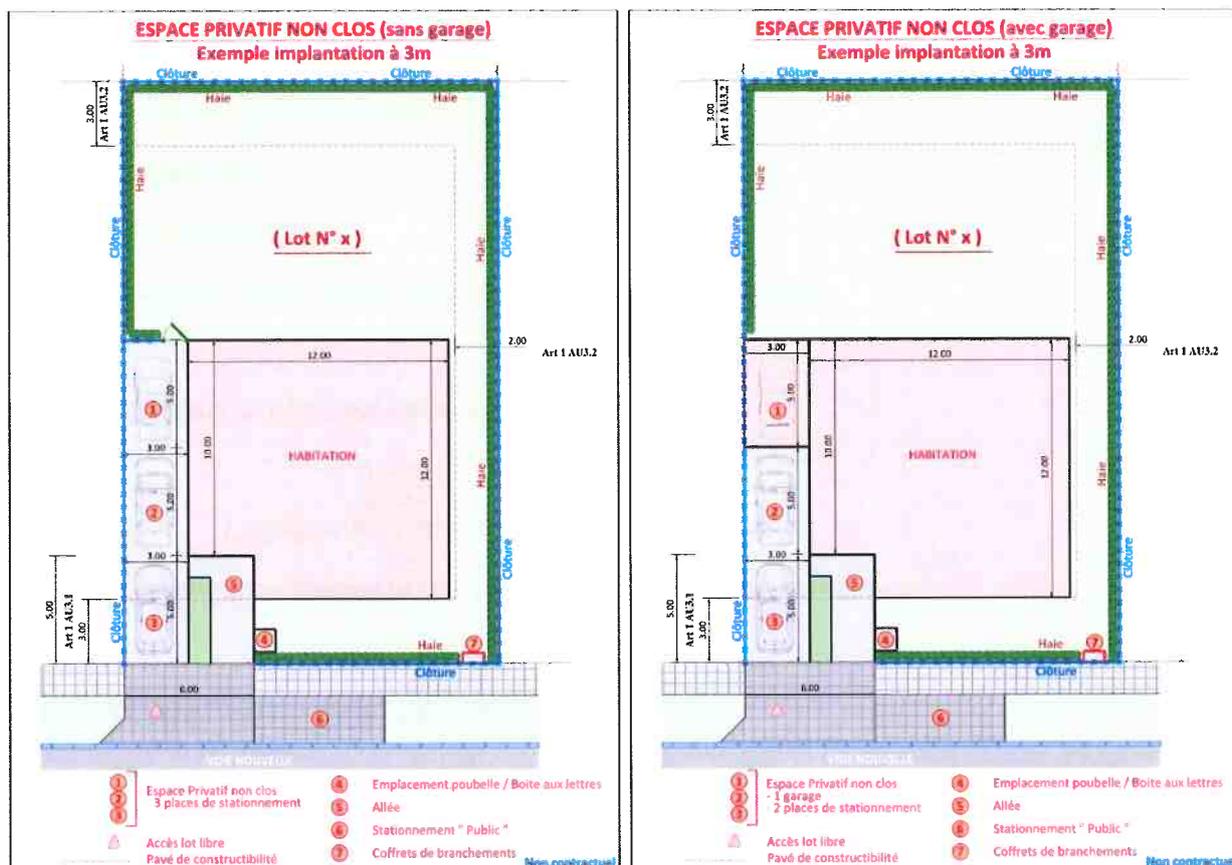
Un tableau de répartition de surface de plancher est joint au dossier de permis d'aménager.

Une attestation de « Surface de plancher » sera fournie par l'aménageur à chaque acquéreur pour leur dépôt de permis de construire.

Exemple d'implantation à 5m :



Exemple d'implantation à 3m :



Article Quatrième – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- Cet article reprend les caractéristiques suivantes :
- Les dispositions générales
 - Patrimoine architectural
 - Volumétrie et toiture
 - Traitement des façades et de la couverture
 - Traitement des clôtures

Voir dispositions du PLUI repris à l'article 1AU.4

Article Cinquième – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Cet article reprend les caractéristiques suivantes :
- Obligations en matière de réalisation des espaces libre de plantations
 - Patrimoine paysager
 - Obligations en matière de gestion des abords des constructions

Voir dispositions du PLUI repris à l'article 1AU.5



Vu pour être annexé à
l'arrêté municipal de
ce jour, le 22 DEC 2020

Po/Le Maire
Le Conseiller Municipal/Délégué

Jean-Michel DORET
Page 7 sur 14

Pour les lots libérés :
 Les entrées des lots libérés sont fixées au plan de composition dont la largeur est de 6.00m afin de permettre d'y apposer 2 places de stationnement minimum.
 Les acquéreurs ne pourront aménager qu'un seul accès pour voitures et pour piétons par lot.

Pour les lots faisant l'objet d'un permis de construire "groupe" (lots A, B, C, D et E)

Accès sur les lots :

Les chaussées en sens unique auront une largeur de 3.50m minimum

Voies :

Voir dispositions du PLU reprises à l'article 1A.U.7

- Cet article reprend les caractéristiques suivantes :
- Accès
 - Voirie

Article Septième – Desserte par les voies publiques ou privées

CHAPITRE IV - EQUIPEMENT ET RESEAUX

- Il est exigé impérativement « une place de jour »
- L'emplacement des places de stationnement privées (**minimum 5.00m x 3.00m ou 15 m2**) devront figurer sur le plan masse de chaque permis de construire et être compatible avec la position de l'accès public à la parcelle.
- En l'absence de garage ou carport, il est exigé 3 places de stationnements extérieurs sur la propriété.
- Il est exigé au minimum 2 places de stationnements extérieurs sur la propriété en plus d'un garage ou carport.

Pour les parcelles libres de constructeurs :

- Conforme au PLU.

Pour les ilots :

Voir dispositions du PLU reprises à l'article 1A.U.6

- Cet article reprend les caractéristiques suivantes :
- Stationnement des véhicules motorisés
 - Stationnement des véhicules électriques
 - Stationnement des véhicules non motorisés

Article Sixième – Gestion du stationnement

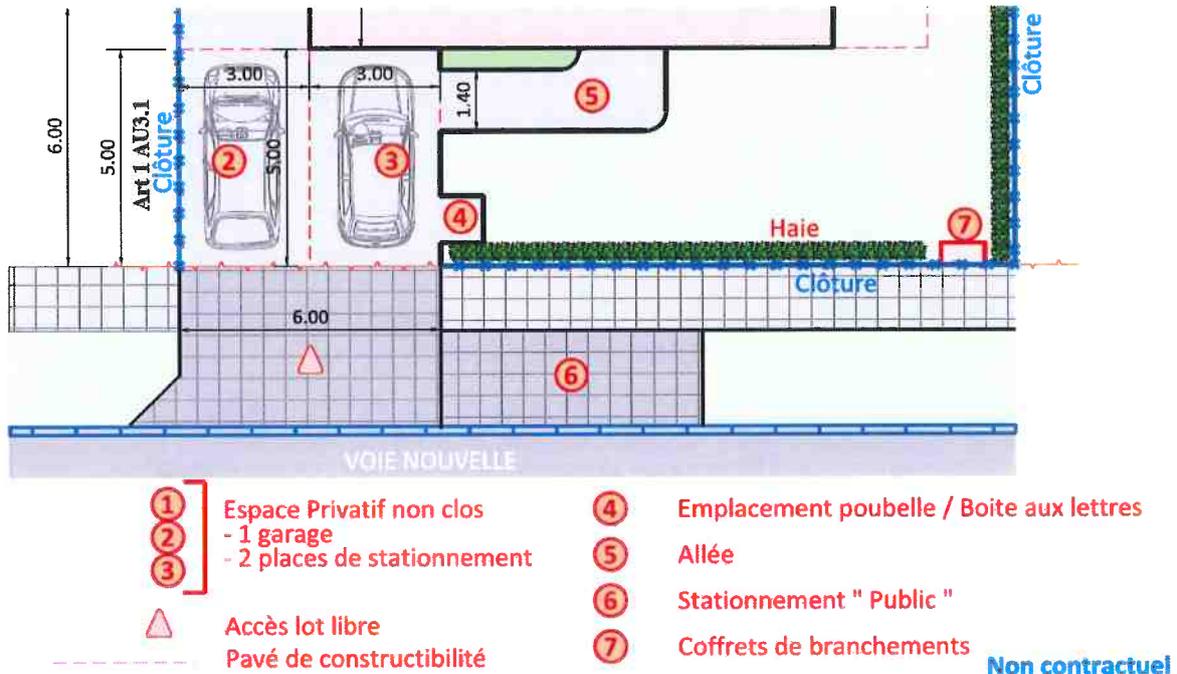
Le ou les accès feront l'objet d'une description dans le dossier de permis de construire. Le principe de raccordement de cet accès aux voiries du lotissement devra, autant que possible, respecter leur profil en travers.

Emplacements poubelles

Pour les lots à usage individuel d'habitation :

Les acquéreurs seront tenus d'utiliser les poubelles du modèle agréé par la commune de GUINES.

Pour les îlots collectifs, obligation d'aménager un ou plusieurs local ou abris poubelle.



Article Huitième – Desserte par les réseaux

Cet article reprend les caractéristiques suivantes :

- Alimentation en eau potable
- Assainissement
- Eaux pluviales
- Autres réseaux

Voir dispositions du PLUI repris à l'article 1AU.8

Tous réseaux :

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux existants ou mis en place par le lotisseur conformément aux plans et programme des travaux.

Spécificités des Eaux pluviales :

Concernant les lots libres, chaque acquéreur sera contraint d'infiltrer sur la parcelle ses eaux pluviales provenant des toitures, éventuellement après stockage provisoire.

Si l'infiltration s'avère impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle. Le gestionnaire peut imposer un débit de fuite prédéterminé vers les installations publiques d'assainissement : le débit de fuite sera limité à 2l/s/hectare. Seul le trop plein de leur dispositif des gestions pourra être rejeté directement dans la boîte de branchement (posé par l'aménageur en limite de propriété)

Le 23/09/2020

Commune de Guines



Vu pour être annexé à
l'arrêté municipal de
ce jour, le 22 DEC 2020
Po (Le Maire)
Le Conseiller Municipal Délégué
Jean-Michel DORET

Page 9 sur 14

Le schéma du système choisi pour la gestion des eaux pluviales devra être obligatoirement annexé à la demande de permis de construire de l'acquéreur. Son emplacement et sa description figureront sur le plan masse du permis de construire.

Pour les logements des îlots A, B, C, D et E, les eaux pluviales de toitures et accès aux garages pourront être raccordés directement au réseau pluvial du lotissement sans tamponnement préalable.

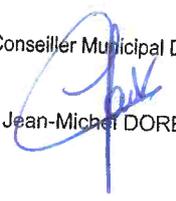
Fait à Coquelles, le

ANNEXE 1 – Extrait OAP



Vu pour être annexé à
l'arrêté municipal de
ce jour, le 22 DEC 2020
Par le Maire,

Le Conseiller Municipal Délégué


Jean-Michel DORET

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal "v2"

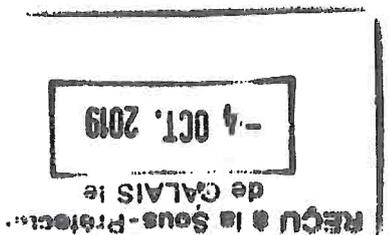
Délibérations :

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

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.



Marc MEDINE
Président





OAP site n°1

Localisation :

Est du centre bourg
Entre la route départementale 241 et la route d'Andres

Superficie : 10 Ha

Etat des lieux :

Le site correspond à un champ de culture sur la partie sud de la zone et à une zone en friche au nord (route d'Andres).
Les bordures du site, formant talus, constituent des zones rudérales et zones en friche.

Extrait de l'étude d'incidences- en annexes du rapport de présentation :

Diagnostic flore et habitat : La majeure partie des espèces sont très communes et la diversité floristique est plus élevée sur la partie sud de la zone.

Diagnostic faune : les enjeux sont variables selon les espèces : moyen pour l'avifaune, négligeable pour les amphibiens et très faible pour l'entomofaune et les mammifères.

Le site se situe entre la zone urbaine et la zone d'activités. Il constitue l'entrée de ville depuis Andres.

On identifie plusieurs opérations d'ensemble en frange de la zone étudiée : ces opérations vivent de manière relativement isolée : absence de continuités du réseau viaire et des liaisons douces, et présentent un caractère mono fonctionnel (habitat seul) et peu de diversité en termes d'habitat tant en forme urbaine (pavillonnaire) qu'en statut d'occupation.



Photo 45 : Limite sud du site 4 bis (Rainelette, 2012)

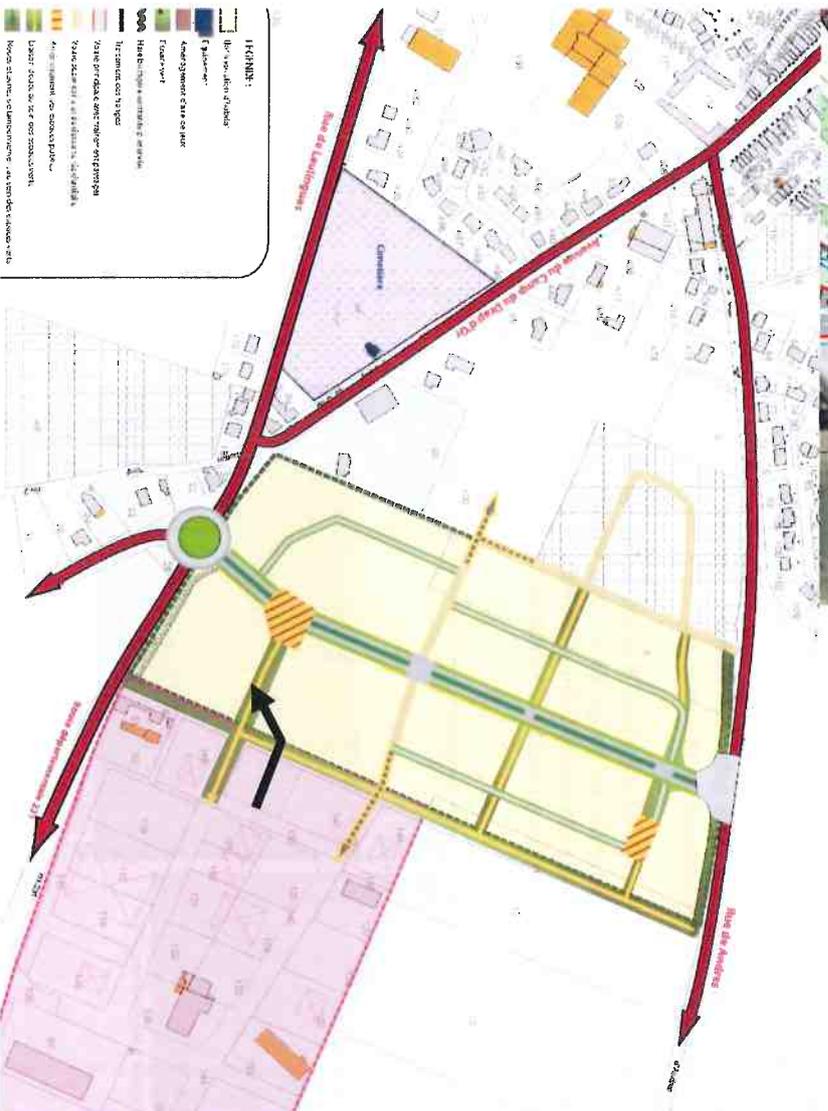


48 : Friche du site 5 (vue en direction du lotissement) (Rainelette,



Schéma de mobilité

- **Aménagement de l'entrée de ville** : traitement du carrefour d'entrée de ville (en cours d'étude par le Conseil Général) : aménagement d'un giratoire qui assure à la fois l'aménagement du carrefour entre la RD 231, la voie principale du quartier et la RD 215 mais également entre la RD 231, la rue de Leulingues et l'avenue du Camp du Drap d'or : cet aménagement a fait l'objet d'une étude en collaboration avec le Conseil Général
- **Création d'une voie principale de desserte** entre la route départementale 231 et la route d'Andres : cette voie constitue l'armature principale du quartier : elle présentera un gabarit plus important que les voies de desserte résidentielle et bénéficiera d'un accompagnement paysager en conséquence
- **Création de voies secondaires** qui assurent les liaisons avec les quartiers voisins : les dessertes résidentielles seront organisées à partir de la voie centrale et permettront également de rejoindre les quartiers limitrophes d'habitat à l'ouest et d'activités à l'est,



- **Aménagement de voies piétonnes** en accompagnement des voies de desserte et aménagement de liaisons douces spécifiques en dehors des voies routières. L'ensemble du quartier sera irrigué par un réseau de voies piétonnes aménagées en dehors des voies de circulation routière. Une voie piétonne permettra de rejoindre la place publique à la zone d'activités.
- **Aménagement d'une voie de desserte automobile provisoire** depuis la zone d'activités vers le nouveau cimetière via la future voie piétonne. Cet accès est matérialisé par la flèche noire.



Tombes dans le cimetière du Fleheim, Lohren.



Le cimetière de Fleheim au Lohren : création d'espaces verts pour créer des cônes.



Principes d'aménagement

- **Aménagement de l'extension du cimetière** : réserve de +/-1 Ha
 - aménagement à proximité du cimetière actuel, situé Avenue du Camp du Drap d'Or
 - permet un aménagement paysager de l'entrée de ville : traitement d'une frange paysagère le long de la RD 231
 - permet une mutualisation des espaces publics de stationnement avec ceux nécessaires au quartier d'habitat
- Images de référence : aménagement d'un cimetière paysagé*



Le cimetière constitue une priorité pour la municipalité de Guines qui doit faire face au manque de places disponibles au sein du cimetière actuel. C'est pourquoi, un accès provisoire sera aménagé depuis la zone d'activités à l'emplacement de la future liaison piétonne. Cet accès permettra la réalisation du cimetière sans attendre la réalisation de la desserte de la zone.

- **Aménagement d'un espace public central à partir duquel s'organise le cœur de quartier (densité habitat) et les équipements** : réserve de 0.5 Ha

Un espace public est aménagé au cœur du quartier, en accroche sur la voie principale de desserte. Il permettra de desservir l'extension du cimetière. Les logements collectifs seront organisés autour de cet espace central.

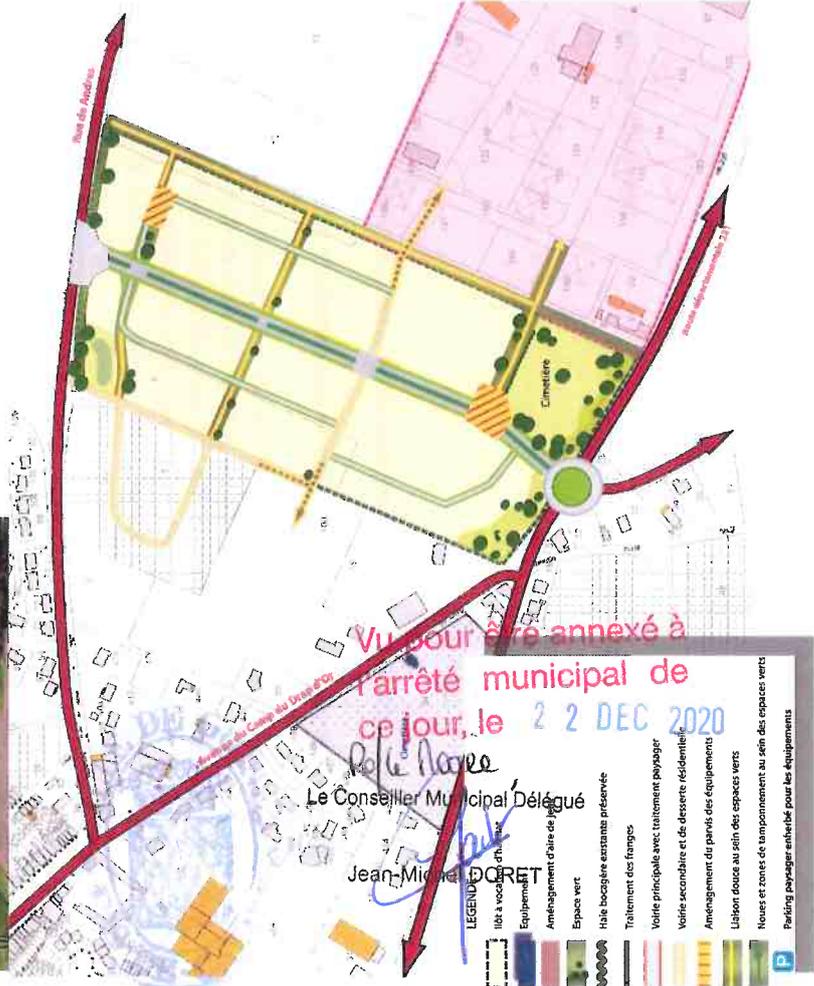
- **Traitement d'une frange paysagée** en interface entre la zone d'habitat et la zone d'activité : une large bande plantée sera aménagée le long de la zone. Une liaison piétonne y sera également aménagée.

- **Traitement de l'entrée de ville en accompagnement du nouveau carrefour**

L'aménagement d'un carrefour d'entrée de ville redéfinit le paysage de l'entrée de Guines. Aussi, en accompagnement de cet ouvrage, une large bande paysagée sera réservée le long de la RD 231. Les constructions ne pourront s'implanter à moins de 30 mètres de l'axe de la voie. L'implantation du cimetière paysagé permettra également de créer une façade largement paysagée dans la continuité de celle existante le long de la zone d'activités actuelle.

Prise en compte de la voie classée (Cf. étude Loi Barnier) :

- 1 seul accès à la zone depuis la RD 231 : accès traité en relation avec les autres voies situées en entrée de ville,
- Recul des constructions d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- Aménagement d'une large bande paysagée à l'arrière des habitations et le long du cimetière, préservation du talus existant le long de la RD



Programmation habitat

Aménagement d'un front bâti plus dense autour de l'espace public : habitat collectif, habitat groupé.

- **Densité moyenne de la zone : 25 logements/ hectare**
Soit un minimum de 212 logements à réaliser. La programmation ci-dessus peut évoluer dans le cadre d'un programme mixte et le nombre de logements prévus revu à la baisse pour permettre l'implantation de bâtiments à usages d'activités ou de commerces et services. Toutefois, la diversité des typologies constructives devra être maintenue.

- **Typologie de construction** : Pour ce secteur la programmation comprendra un **minimum de 50 % de logements en mitoyenneté ou en collectifs** (front bâti continu ou semi-continu)
- **Statut d'occupation** : Pour ce secteur la programmation comprendra :
 - Un **minimum de 32 % en logements locatifs social**
 - Un **minimum de 30 % en logements en accession sociale à la propriété**
 - Environ 38 % de lots libres

Illustration des principes (à titre indicatif)

▪ Passage de l'opération

Au regard de l'importance de la zone et de la programmation habitat : l'aménagement de ce quartier sera organisé en 3 phases.

1. Pour des raisons techniques liées aux réseaux, une première tranche sera aménagée au nord de la zone en accroche avec la rue d'Andres.
2. La phase 2 permettra de boucler la voie de desserte principale sur la route départementale 231.
3. La phase 3 viendra compléter l'offre en logements collectifs sur le secteur.

Il est important de noter que la réalisation du cimetière est indépendante des phases habitat.



Schéma opposable

ANNEXE 2 – Extrait PLUI



Vu pour être annexé à
l'arrêté municipal de
ce jour, le 22 DEC 2020

Po/le Navre,

Le Conseiller Municipal Délégué

Jean-Michel DORET

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal "V2"

REÇU à la Sous-Préfecture
 de GALAIS le
 - 4 OCT. 2019

Délibérations :

- Prescription de la révision générale : 02 avril 2015
- 1^{er} arrêt de projet "PLUI V2" : 12 juin 2018
- 2^{ème} arrêt de projet "PLUI V2" : 25 octobre 2018
- Approbation du "PLUI V2" : 26 septembre 2019

5.

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 26 septembre 2019

Marc MEDINE
 Président



DEFINITION DE LA ZONE A URBANISER :

Il s'agit de secteurs naturels et/ou agricoles de la Communauté de Communes Pays d'Opale voués à être ouvert à l'urbanisation.

Sa vocation est avant tout mixte : l'habitat, équipements, commerces, services... Ces zones identifient les secteurs au sein de chaque pays qui accueillera une partie conséquente du développement portée par le PADD.

On note sur le territoire diverses vocations à l'ouverture à l'urbanisation :

- 1 AU : Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui sont opposables au tiers.

2 AU : Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ne permettent pas en l'état de desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessitera une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2.

- 1AUe : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation économique.

Les zones AU ont été identifiées et définies hors de toutes contraintes et risques. Néanmoins, ces secteurs peuvent être touchés par des obligations diverses ou par des servitudes d'utilité publique :

- la protection des liaisons hertziennes contre les perturbations et les obstacles,*
- la protection des sites archéologiques,...*

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

HIERARCHISATION ET QUALIFICATION DES ZONES « A URBANISER » :

Une zone 1AU est visible sur chacun des « Pays » constitutifs de la Communauté de Communes. Ces zones 1AU sont liées à des OAP. Elles regrouperont presque toutes habitats et équipements.

Une zone 1AUe est identifiée à l'entrée Est de Guînes dans le prolongement de la zone intercommunale identifiée sur le territoire : le parc du Moulin à Huiles. Celle-ci a pour but de porter une partie du développement économique du territoire de la Communauté de Communes, inscrite dans son PADD.

Une seconde est identifiée sur la commune de Licques : elle a pour objectif d'accompagner le développement de la filière agricole au travers du développement du projet agroalimentaire lié au label « Poulet de Licques ».

Au titre de l'art. L 151-15 du Code de l'Urbanisme, une trame spécifique identifiée au sein des zones 1AU une servitude de mixité sociale où est imposé un pourcentage minimum de 30% de logements aidés.

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

PRESERVATION DES PAYSAGES :

1- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation de l'architecture bioclimatique des techniques répondant aux notions de développement durable permettant la minimisation des émissions de GES et l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions autorisées à l'article A.1.1.2 est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui traitent à l'encontre de cette utilisation.

Vu pour être annexé à

l'arrêté municipal de

ce jour de

le Maire

Le Conseiller Municipal Délégué

2- Par ailleurs :

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

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.151-23 doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

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

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

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

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

INFORMATION ET PREVENTION DES ALEAS POTENTIELS LIES AUX RISQUES D'INONDATION AU SEIN DES ZONES URBAINES :

Les communes de Guines et Ardes sont concernées par le passage de la voie classée à grande circulation. Une étude « Loi Barnier » permet de justifier les règles de retrait inscrite au présent règlement.

Les communes sont concernées par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'alaé moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Néanmoins, dans les secteurs A Urbaniser de la Communauté de Communes, les aléas sont identifiés comme faibles.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation mixte. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone sont suffisants pour desservir l'ensemble de la zone.

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

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

ARTICLE 1AU.1.

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

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

Sont interdits :

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

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

Par anticipation sur l'urbanisation future pourront se réaliser les constructions ci-après au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
2. Les constructions à usage de commerces, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale non classées dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie et à la commodité des habitants des opérations d'aménagement autorisées et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante,
3. Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a. qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, ou liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives...
 - b. que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.
4. Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et de desserte par les réseaux
5. La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
6. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

Le Conseiller Municipal Délégué

3. **Conditions spéciales concernant les risques naturels**
7. Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits, et indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou utilisations des sols autorisés.
8. Les groupes de garages de plus de 4 unités à condition qu'ils fassent partie d'une opération d'ensemble (lotissements, béguinage, petits collectifs...) et sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AU.2.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Une trame spécifique identifiée au sein des zones AU, une servitude de mixité sociale au titre de l'art. L 151-15 où est imposé un pourcentage minimal de **30% de logements locatifs aidés**.
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation détaillent les répartitions par statut d'occupation par zone d'aménagement.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU.3.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes.

Le long de la route départementale 231, classée à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010, **les constructions doivent être implantées avec retrait d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 231** (étude Loi Barnier joint au dossier au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction doit être implantée :

1. soit à l'alignement de la voie publique,
2. soit avec un recul compris entre 3 et 6 mètres par rapport à l'alignement public
3. soit avec un recul compris entre 0 et 2 mètres par rapport au domaine public réservé aux liaisons piétonnes transversales.

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

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

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m², à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

2. Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles de distances séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment.

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

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

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

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

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

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

Implantation avec marge d'isolement

Lorsque la hauteur maximale de la construction projetée (mesurée au plus près de la limite séparative) est supérieure à 3 mètres, la construction s'implantera avec un retrait minimal de 2 mètres de la limite séparative.

Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives
l'arrêté municipal de ce jour, le 22 DEC 2020

R. Le Noue,

Le Conseiller Municipal Délégué

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

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

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

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

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

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

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

Cette distance doit être de 4 mètres.

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

4. Conditions d'implantations spécifiques

Par rapport aux cours d'eau

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

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

Par rapport au domaine ferroviaire

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

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

5. Hauteur des constructions

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

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

Sur Guînes et Ardres :

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

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

Sur les autres communes :

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

En cas de toiture terrasse la hauteur fixée au sommet de l'acrotère ne doit pas excéder 4 mètres.

Pour les constructions à usage d'activités :

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

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale autorisée est fixée :

- à 15 mètres au faitage pour Guînes et Ardres et
- à 12 mètres pour Licques et Hardinghen.

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

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

6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à **60%** de la superficie de l'unité foncière globale.

ARTICLE 1AU.4.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

Vu pour être annexé à
l'arrêté municipal de
ce jour, le 22 DEC 2020

Pol Le Marec,

Conseiller Municipal Délégué
Jean-Michel DORET

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

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

2. Patrimoine architectural

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

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

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

3. Volumétrie et toiture

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

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

Toutefois :

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

- les toitures à une seule pente, celles dont la pente est inférieure à 30° ou les toitures terrassées sont autorisées :

- pour les annexes et/ou extensions dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec ceux de la construction principale, (vérandas, garage...)
 - ou pour la construction et installations de techniques durables telles que l'utilisation d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie (panneaux solaires, chauffe-eau solaires, toitures végétalisées...);
 - ou pour les terrasses partielles dès lors qu'elles mesurent moins de 20 m²
- Les petits coyaux sont autorisés à titre accessoire sur la construction principale ainsi que sur les extensions des constructions existantes.

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

4. Traitement des façades et de la couverture

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

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

Les constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, de la pierre blanche, bois ou torchis.

Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur naturelle ou de couleur claire (Cf. Guide de couleurs en annexes). Les enduits de couleurs vives sont proscrits.

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

Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.

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

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

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les projets de création contemporaine et développant des principes innovants de haute qualité environnementale.

5. Traitement des clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

En façade et dans les marges de recul, les clôtures sont interdites. Toutefois, une haie arbustive d'une hauteur maximale de 1,2 mètre est autorisée à l'alignement ainsi qu'un muret technique permettant d'intégrer les coffrets de raccordement.

Les clôtures qui s'implanteront dans la continuité du bâti et seront d'une hauteur maximale de 1.5 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et seront constituées d'un système à claire voie doublé ou non d'une haie végétale constituée d'essences locales.

Toutefois, les claustras d'une hauteur de 2 mètres seront autorisés sur une profondeur de 4 mètres mesurés à partir de la façade arrière de la construction.

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

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales, dont la liste est reprise en annexe au règlement.

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

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

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

ARTICLE 1AU.5.

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

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

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

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation

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

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

Pour les constructions à usage d'activités

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

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

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

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

2. Patrimoine paysager

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

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

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

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

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

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

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

3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions

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

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

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

ARTICLE 1AU.6.

GESTION DU STATIONNEMENT

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

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

1. Stationnement des véhicules motorisés

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

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

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

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

Constructions à usage d'habitation :

Nombre d'emplacement minimum :

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

Il est exigé en outre, dans le cas d'opérations de plus de 6 logements, au moins une place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements.

Constructions à usage de commerce et activités de service :

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

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

Toutefois cette norme ne s'applique pas aux commerces et services de moins de 100 m² de surface de vente.

Autres constructions :

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

Nombre d'emplacement minimum :

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

2. Stationnement des véhicules électriques

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

Jean-Michel DORET

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

Construction à usage industriel ou tertiaire :

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

Construction à usage principale de bureaux :

Les constructions à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements.

Constructions à usage d'habitation :

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

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

3. Stationnement des véhicules non motorisés

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

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

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

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AU.7.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

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

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

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

2. Voirie

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AU.8.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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



Vu pour être annexé à
l'arrêté municipal de
ce jour, le 22 DEC 2020
P. G. H. A. C.

Le Conseiller Municipal Délégué

Jean-Michel DORET

2. Assainissement

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

Eaux usées domestiques

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

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

Eaux usées non domestiques

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

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

Effluents agricoles

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

Dans les secteurs d'assainissement non collectif

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

Tout terrain doit disposer de son propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Effluents agricoles

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

3. Eaux pluviales

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

Sont autorisés et encouragés :

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

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

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

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est plafonné à 2 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

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

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

4. Autres réseaux

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

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

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

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



Vu pour être annexé à
l'arrêté municipal de
ce jour, le 22 DEC 2020

J. M. Doret

Le Conseiller Municipal Délégué

Jean-Michel DORET

TITRE 7

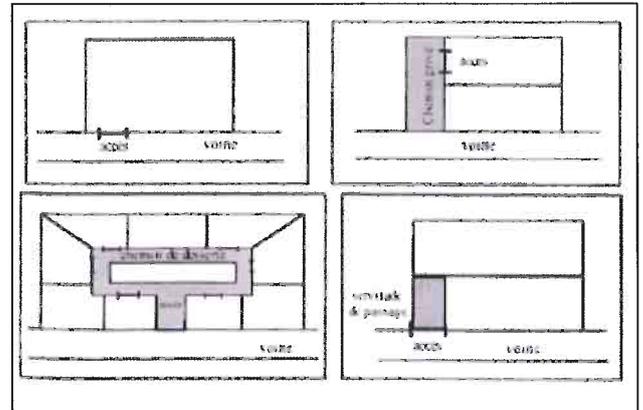
LEXIQUE ET ANNEXES

- Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

- Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

**- Alignement :**

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe :

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

- Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces, bois, tuiles, ardoises ou métal

- Chablis

Un chablis est un arbre déraciné sous l'action de différents agents naturels (vent, foudre, neige, chute d'un autre arbre) ou pour des raisons qui lui sont propres (vieillesse, pourriture, mauvais enracinement), sans intervention de l'homme. Le sens plus large est celui d'un ensemble d'arbres renversés, le plus souvent par des vents violents.

- Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

- Châssis à tabatière

Châssis de toiture composant une petite fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute (vasistas) couramment appelé velux.

- Chaussée

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

- Chien assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture.

- Clôture

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.



Une clôture « perméable » est une clôture qui laisse passer la petite faune : cela correspond à une clôture le long de laquelle on retrouve régulièrement des ouvertures de l'ordre de 20cm x 20cm.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

Vu pour être annexé à
l'arrêté municipal de
ce jour, le

B/E Naire
Le Conseiller Municipal Délégué

Jean-Michel DORET

- Coefficient d'occupation du sol (COS)
Il fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit plus précisément du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

- Comble
Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

- Contigu

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

Aménagement des combles.



- Egoût du toit

Limite basse d'un pan de toiture.

- Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

- Emprise publique :

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments publics et leurs dépendances ouvertes au public...

- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètres au dessus du sol naturel avant travaux.

- Equipement d'intérêt collectif :

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

- Espace boisé classe

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement identifiés et classés comme à conserver, à protéger ou à créer. Il interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

- Extension :

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

- Fattage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le fattage constitue la ligne de pente des eaux pluviales.

- Front à rue :

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

- Limite d'emprise publique et de voie :

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

- Limite latérale :

Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

- Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

- Lucarnes :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

- Marge de recul

C'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

- Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

- Prospect

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

- Surface de plancher

La notion unique de « surface de plancher » se substitue dans le droit de l'urbanisme, à celles de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON) depuis l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011. La « surface de plancher » est définie comme la somme des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Calculée à partir du nu intérieur, elle ne prend pas en compte les murs extérieurs afin de ne pas compromettre les efforts d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Entrant en vigueur à compter du 1er mars 2012, cette réforme exige l'édiction d'un décret, notamment pour préciser les surfaces pouvant être déduites.

- Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

- Voie :

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;

- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

- Voie privée :

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



Vu pour être annexé à
l'arrêté municipal de
ce jour, le 22 DEC 2020

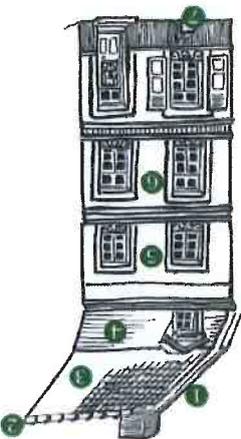
Poix, le

Le Conseiller Municipal Délégué

Jean-Michel DORET

Caractéristiques architecturales du bâti traditionnel
issues du Guide de l'Habitat des Trois-Pays

Caractéristiques des maisons de bourg :

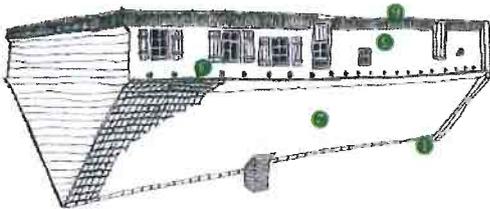


- une volumétrie dans la continuité des constructions limitrophes,
- une maison en « hauteur » : plusieurs étages
- toiture à deux pans avec ou sans brises (pente à +/-80°)
- panne fatiguée parallèle à la rue
- éclairage des baies progressives
- éclairage du volume sous combles par lucarnes
- maçonnerie de briques apparente ou enduite (teinte selon guide des couleurs)

Caractéristiques des constructions en pan de bois et torchis :

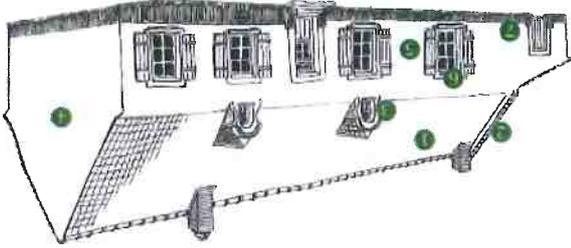
- Forme allongée, basse : la façade doit être « écrasée » sous de grands versants de toiture / absence de lucarnes
- Toiture à 2 versants identiques : pente de toiture principale de 50° adoucie par un large coyaun
- Fenêtre plus haute que large
- Tuiles de Pays rouge orangé / aspect vieilli
- Traitement des façades distinctes :

- Façade principale enduite selon guide des couleurs
- Maçonnerie de brique peinte (teinte selon guide des couleurs)
- Maçonnerie de craie avec badigeon ou en appareillage rouge-barre
- Marquage du sousbassement (teinte différente de la façade)
- Bardage ou maçonnerie sur les pignons



Caractéristiques des constructions en grès et calcaire dur du Boulonnais

- Forme allongée, basse
- Toiture à 2 versants identiques : pente de toiture comprise entre 45 et 50°
- Eclairage du volume sous combles : chassissis de toit à l'arrière de la façade principale, lucarne enduite sur façade : Chacun de ces éléments devra être axé sur les fenêtres du rez-de-chaussée
- Ouvertures en façade : baies de tailles identiques d'une largeur maximale de 1 mètre
- Pignon aveugle ou percé de petites fenêtres
- Tuiles de Pays rouge orangé / aspect vieilli
- Traitement des façades distinctes :
- Maçonnerie de moellons / traitement des encadrements
- Marquage du sousbassement (teinte différente de la façade)



Guide des couleurs / construction à usage d'habitation

CONSTRUCTIONS EN GRÈS ET CALCAIRE DUR

BOISERIES :
Volets, portes et fenêtres.

MURS

ENCADREMENT

SOUBASSEMENTS

CONSTRUCTIONS EN BRIQUE

BOISERIES :
Contrevents, portes et fenêtres.

MURS

SOUBASSEMENTS

MAISONS DE BOURG

BOISERIES :
portes d'entrée, menuiseries.

MURS

ELEMENTS SAILLANTS

FERRONNERIES

SOUBASSEMENTS

CONSTRUCTIONS EN PAN DE TERRE ET TORCHIS

MURS CHAULÉS

BOISERIES : Volets, portes et fenêtres.

SOUBASSEMENTS



Vu pour être annexé à
l'arrêté municipal de
ce jour, le 22 DEC 2020
Ad. le Maire

Jean-Michel DORET

ANNEXE 3 – Exemple de Gestion des EP en partie privative

La tranchée d'infiltration :

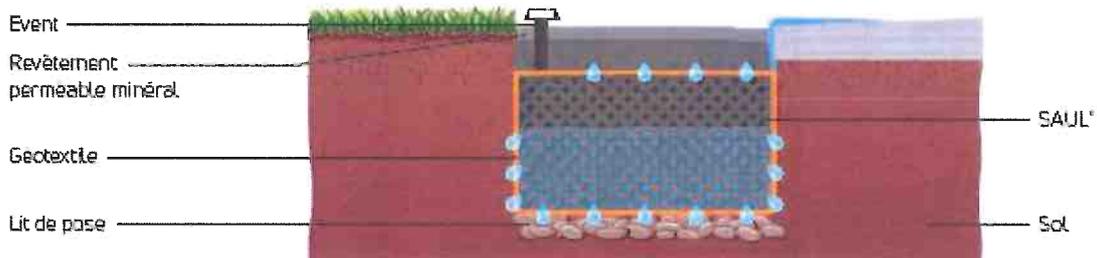
Dispositif d'infiltration des eaux pluviales de la parcelle avec un système de surverse au réseau public.



COUPE LONGITUDINALE (ex. d'une tranchée d'infiltration en grave non traitée avec alimentation concentrée)



COUPE TRANSVERSALE (ex. d'une tranchée d'infiltration en SAUL* avec alimentation diffuse)



Il existe d'autres matériaux de remplissage de la tranchée d'infiltration : billes d'argile, cylindres de béton creux, chambres de stockage, ...

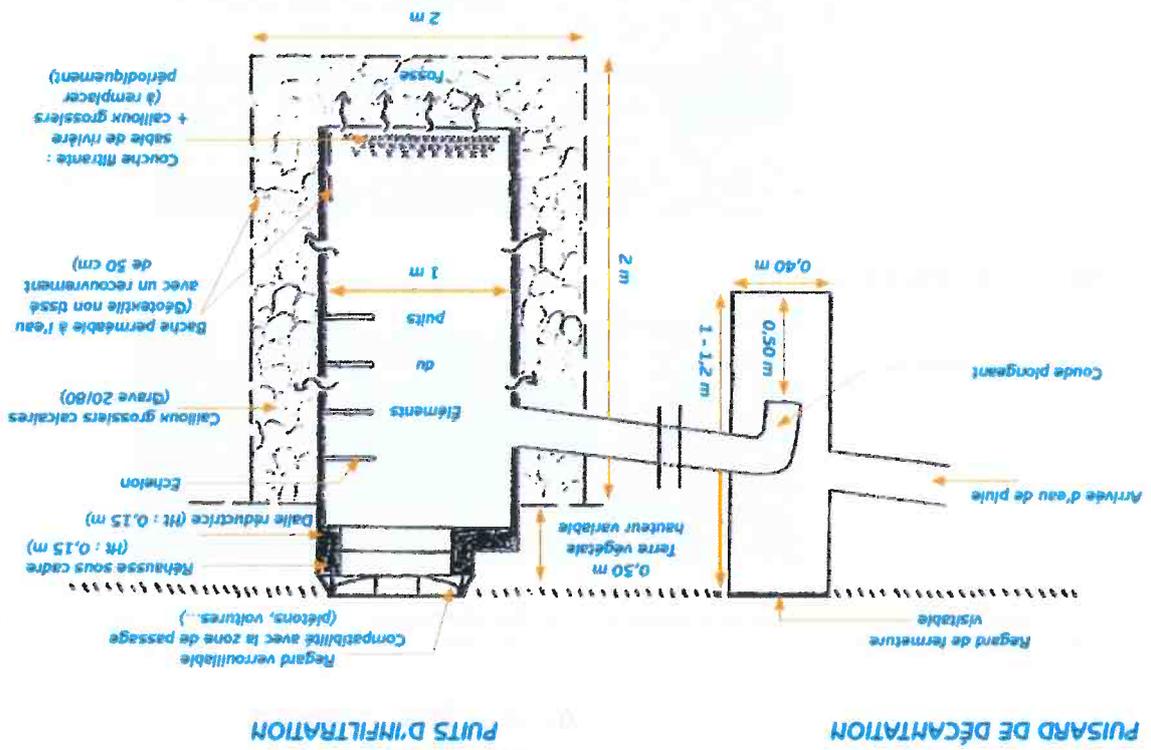
*SAUL : Structures Alvéolaires Ultra-Légères



Vu pour être annexé à
l'arrêté municipal de
ce jour, le 22 DEC 2020

Po Le Gaud
Le Conseiller Municipal Délégué

Jean-Michel DORET
Commune de Guînes



Le puit d'infiltration : Dispositif d'infiltration des eaux pluviales de la parcelle avec un système de surverse au réseau public.

ANNEXE 3 – Exemple de Gestion des EP en partie privative

La tranchée d'infiltration :

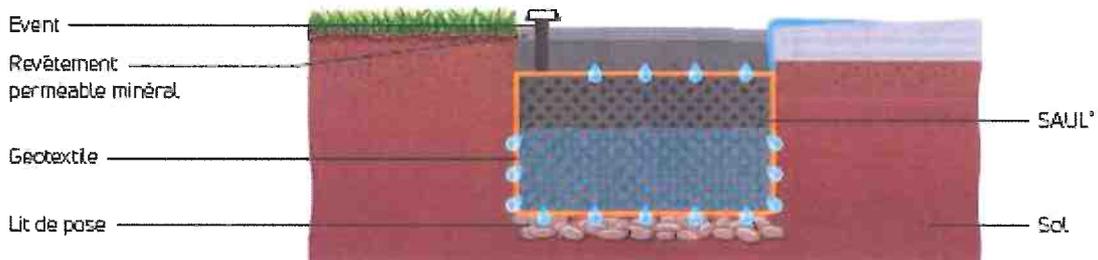
Dispositif d'infiltration des eaux pluviales de la parcelle avec un système de surverse au réseau public.



COUPE LONGITUDINALE (ex. d'une tranchée d'infiltration en grave non traitée avec alimentation concentrée)



COUPE TRANSVERSALE (ex. d'une tranchée d'infiltration en SAUL* avec alimentation diffuse)



Il existe d'autres matériaux de remplissage de la tranchée d'infiltration : billes d'argile, cylindres de béton creux, chambres de stockage, ...

*SAUL : Structures Alvéolaires Ultra-Légères



Vu pour être annexé à
l'arrêté municipal de
ce jour, le 22 DEC 2020

Pol Le Roux,
Le Conseiller Municipal Délégué

