

Modification de droit commun n°1 du PLUi v2 de la Communauté de Communes Pays d'Opale

Notice explicative

Prescrit le :	26 octobre 2020
Approuvé le :	06 avril 2023

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 6 avril 2023

Le Président,

Ludovic LOQUET



Sommaire

<i>Sommaire</i>	2
<i>Préambule</i>	4
I. Historique des procédures d'urbanisme sur le territoire.....	4
II. La procédure de modification de droit commun	5
1. Des modifications permises par la ladite procédure.....	6
2. Déroulement de la procédure	6
III. Présentation de la Communauté de Communes Pays d'Opale.....	9
IV. Les modifications des OAP	12
1. Le secteur de la Ferme Trouille	12
a. Contexte	12
b. Définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	13
2. Le secteur Est du cœur de bourg.....	19
a. Contexte	19
b. Définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	20
3. Les modifications suite aux retours PPA et de l'enquête publique	25
V. Les modifications du plan de zonage	28
1. La rectification d'erreurs matérielles	28
2. Suppression d'emplacements réservés.....	30
3. Ajout de la trame OAP sur les secteurs de la commune de Guînes	32
4. Les modifications suite aux retours PPA et de l'enquête publique	34
VI. Les modifications du règlement	40
1. Les modifications portant sur toutes les zones.....	40
a. Le chapeau de zone sur l'implantation des constructions	40
b. Implantation entre deux constructions.....	41
c. Les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et ZIC)	41
2. Les modifications portant sur des articles ponctuels.....	42
a. Implantation des annexes : zone UA, UB et UD	42
b. Ajout d'une dérogation concernant la hauteur des constructions : zone UD.....	43
c. Implantation avec marges d'isolement par rapport aux limites séparatives : zones UA et UB.....	44
d. Aspect et hauteur des clôtures : zones UA, UB et UD.....	45
e. Volumétrie et toiture : zone UA, UB, UD, 1AU, 2AU, A et N	46
f. Destinations, sous destinations soumises à des conditions particulières : zones UA, UB, UD, A et N	48

g.	Le stationnement : zone UA	49
h.	Implantation par rapport à la voirie et aux limites séparatives : zone 1AU.....	51
i.	Hauteur des constructions : zone 1AU.....	53
j.	Autorisation des HLL : zones At et Nt.....	54
k.	Définir la réglementation applicable aux HLL : zones At et Nt.....	55
l.	Occupations et utilisations du sol autorisées : zone N.....	58
m.	Ajout dans les destinations, sous-destinations interdites : zones UA, UB et UD	59
n.	Modification de l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : zones UA, UB, UD, 1AU, 1AUh, 2AU, A, N.....	59
o.	Modification de l'article sur le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions : zone 1AU.....	62
p.	Ajouts de l'exclusion de l'article R.151-21 du code de l'Urbanisme : zone urbaine et à urbaniser	63
q.	Précision concernant la reconstruction de bâtiment après sinistre : zone naturelle ...	63
r.	Ajouts et corrections au sein du lexique	64
s.	Permettre une emprise au sol plus importante pour l'activité agricole : zone A	65
t.	Traitement des clôtures : zone 1AU	65
u.	Précision concernant l'aspect extérieur des constructions : zones urbaines	66
v.	Implantation des constructions : zones 1AU, 1AUe, 2AU	66
w.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	67
3.	Les modifications par suite du repérage d'erreurs matérielles	67
a.	Suppression d'une référence sur l'implantation par rapport aux limites séparatives : zone UH et 1AUh.....	67
b.	Erreur de numérotation dans le chapeau des zones à urbaniser	68
c.	Rectification concernant le PPRi de la vallée du Wimereux.....	68
d.	Suppression de la référence au PAPAG.....	69
e.	Mise à jour des références au PPRi	70
4.	Les modifications suite aux retours PPA et de l'enquête publique.....	70
VII.	La mise à jour des annexes suite aux retours PPA	77
VIII.	Absence d'atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	78
IX.	Absence d'atteintes aux orientations du ScoT du Calais	82
X.	Impact des modifications sur l'environnement, le paysage et le patrimoine.....	84

Préambule

I. Historique des procédures d'urbanisme sur le territoire

Par délibération du conseil communautaire en date du 04 avril 2015, la Communauté de Communes des Trois-Pays, compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, a approuvé le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1 sur l'ensemble du territoire (15 communes).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal répondait aux objectifs suivants :

- Organiser un aménagement équilibré du territoire communautaire dans le respect des enjeux sociaux, économiques et environnementaux,
- Satisfaire les besoins en matière de logements, activités économiques, déplacements, protection de l'environnement et des ressources naturelles, dans le souci de la protection des populations contre les risques naturels et technologiques et dans une logique de cohérence territoriale.

Cette démarche s'était inscrite dans la continuité des nombreuses initiatives déjà engagées en matière d'aménagement cohérent et durable du territoire par la collectivité.

Cependant, afin d'intégrer les communes de l'Ardrésis ayant rejointe l'intercommunalité au 1er janvier 2014, la Communauté de Communes s'est engagée, à cette même date (04 avril 2015), dans la révision du PLU intercommunal dans le but de d'étendre son projet stratégique pour le développement harmonieux et durable à l'ensemble du territoire : « Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2 ».

Au 1er janvier 2017, 4 communes de l'ex-Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calais (CCSOC) ont rejoint la Communauté de Communes. Au regard de l'avancement de la procédure du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal engagée par cette ancienne Communauté de Communes (stade diagnostic/amorçage de Projet d'Aménagement et de Développement Durables), la Communauté de Communes a décidé de poursuivre la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'étendre à l'ensemble des communes de son nouveau territoire.

Ainsi, le 1er janvier 2017, la Communauté de Communes des Trois-Pays a laissé la place à la Communauté de Communes Pays d'Opale.

A la suite du recours engagé par l'agglomération Grand Calais Terre et Mer à l'encontre de l'arrêté préfectoral de fusion, cette dernière a été cassée et les communes de l'ex CCSOC ont rejoint l'agglomération au 1er janvier 2019. Si le document PLUi v2 demeure applicable sur ces communes, **la présente modification ne s'appliquera que sur les communes composant la CCPO à ce jour.**

De ce fait, la CCPO dispose aujourd'hui d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) v2 approuvé depuis le 26 septembre 2019, qui n'a, pour le moment, connu aucune procédure d'évolution.

II. La procédure de modification de droit commun

Les 2 ans d'application du PLUi v2 ont permis de souligner la nécessité de réaliser des ajustements, non seulement pour prendre en compte l'évolution des projets communaux mais également pour clarifier certaines règlementations, parfois sujettes à interprétation.

De ce fait, par délibération en date du 26 octobre 2020, le conseil communautaire a autorisé le président a engagé par arrêté une procédure de modification de droit commun du PLUi v2 afin de :

- Intégrer les conclusions de l'étude centre bourg menée par la ville de Guînes
- Modifier le règlement écrit afin de clarifier certaines écritures et éviter les formules susceptibles d'interprétation,
- Modifier le règlement sur les aspects extérieurs des constructions et abords
- Modifier le règlement sur les aménagements possibles (bassin, piscine, mare, ...) afin de clarifier l'écriture et éviter les erreurs d'interprétation
- Rectifier certaines erreurs matérielles (écrites ou graphiques)

La délibération mentionnée ci-dessus a fait l'objet d'une seconde délibération, en date du 30 septembre 2021, afin d'inclure les éléments suivants à la procédure de modification engagée :

- Suppression d'emplacement réservé à la suite de l'évolution des projets communaux,
- Intégration d'un projet de développement économique et touristique par réhabilitation d'une construction remarquable sur la commune de Campagne-lès-Guines,

Cependant, par délibération du 09 décembre 2021, et par suite de l'évolution des besoins, le conseil communautaire a précisé les objectifs poursuivis dans le cadre de la présente modification :

- Intégrer les conclusions de l'étude centre bourg menée par la ville de Guînes :
 - o sur le secteur situé en PAPAG au document de planification en vigueur : définition d'une OAP sur les secteurs situés en zone urbaine,
 - o sur le secteur situé à l'est de la rue Narcisse Boulanger, la modification vise à intégrer une opération d'aménagement et de programmation (OAP) destinée à désenclaver le secteur de la salle André Flahaut et à recomposer le quartier.
- Modifier le règlement écrit afin de clarifier certaines écritures et éviter les formules susceptibles d'interprétation,
- Modifier le règlement sur les aspects extérieurs des constructions et abords
- Modifier le règlement sur les aménagements possibles (bassin, piscine, mare, ...) afin de clarifier l'écriture et éviter les erreurs d'interprétation
- Rectifier certaines erreurs matérielles (écrites ou graphiques)
- Supprimer des emplacements réservés à la suite de l'évolution des projets communaux,
- Intégrer le projet de développement économique et touristique par réhabilitation d'une construction remarquable sur la commune de Campagne-lès-Guines,

La procédure de modification de droit commun porte donc sur les éléments indiqués ci-dessus. Ceux-ci seront explicités et leur compatibilité avec le PADD et le SCoT seront analysés. La présente notice sera finalisée par une évaluation synthétique des impacts sur l'environnement (analyse qui ne saurait se substituer à l'examen d'un formulaire cas par cas auprès de l'autorité environnementale).

1. Des modifications permises par la ladite procédure

La procédure de modification de droit commun est utilisée ici dès lors que les changements souhaités par l'intercommunalité répondent à l'article **L.153-36 du code de l'Urbanisme** :

« *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

En effet, l'intercommunalité souhaite :

- Intégrer les conclusions de l'étude centre bourg menée par la ville de Guînes :
 - ⇒ sur le secteur situé en PAPAG au document de planification en vigueur : **définition d'une OAP sur les secteurs situés en zone urbaine,**
 - ⇒ sur le secteur situé à l'est de la rue Narcisse Boulanger : **définition d'une OAP** afin de désenclaver le secteur de la salle André Flahaut et de recomposer le quartier.
- Procéder à des modifications transversales du **règlement** : clarification de certaines écritures et éviter les possibilités d'interprétation ; modification de la réglementation de l'aspect extérieur des constructions ; revoir les règles concernant les aménagements possibles (bassin, piscine, mare, ...)
- Procéder à la **rectification d'erreurs matérielles** (écrite ou graphiques)
 - **Supprimer des emplacements réservés** à la suite de l'évolution des projets communaux
 - Intégrer le projet de développement économique et touristique par réhabilitation d'une construction remarquable sur la commune de Campagne-les-Guînes,

D'autres modifications ont été opérées suite aux retours des avis PPA et de l'enquête publique, ces éléments sont ajoutés en rouge dans la présente notice.

2. Déroulement de la procédure

Conformément au code de l'Urbanisme, le dossier de modification de droit commun, qui comprend la présente notice explicative et les pièces du PLU modifiées (soit les OAP, le plan de zonage et le règlement), sera transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour un examen au cas par cas.

En effet, la procédure n'est pas concernée par une soumission à l'évaluation environnementale automatique dès lors qu'elle ne permet pas « *la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000* ». **Article R.104-12 du code de l'urbanisme** - Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021.

Cet examen va permettre d'analyser les incidences des modifications opérées sur l'environnement et d'émettre un avis sur la nécessité d'une évaluation environnementale. La MRAE dispose d'un délai de 2 mois pour rendre son avis.

Dans le cas où une évaluation environnementale est exigée par la DREAL, le code de l'urbanisme impose dans son article **R.104-23** que l'autorité environnementale soit consultée sur l'évaluation environnementale réalisée. Elle dispose d'un délai de 3 mois, ce qui vient donc allonger la durée de la procédure.

Article R.104-23 : « *L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable d'un dossier comprenant :*

1° Le projet de document ;

2° Le rapport environnemental lorsque le document ne comporte pas de rapport de présentation ;

3° Les avis rendus sur le projet de document à la date de la saisine.

Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, la personne publique responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme saisit le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis. Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) informe sans délai la mission régionale de l'autorité environnementale des demandes reçues ».

Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021

Le dossier de modification de droit commun sera également transmis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles **L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme**.

Article L.132-7 : « *L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.*

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ».

Version en vigueur depuis le 27 décembre 2019

Article L.132-9 : « *Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :*

1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;

2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;

3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale ».

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

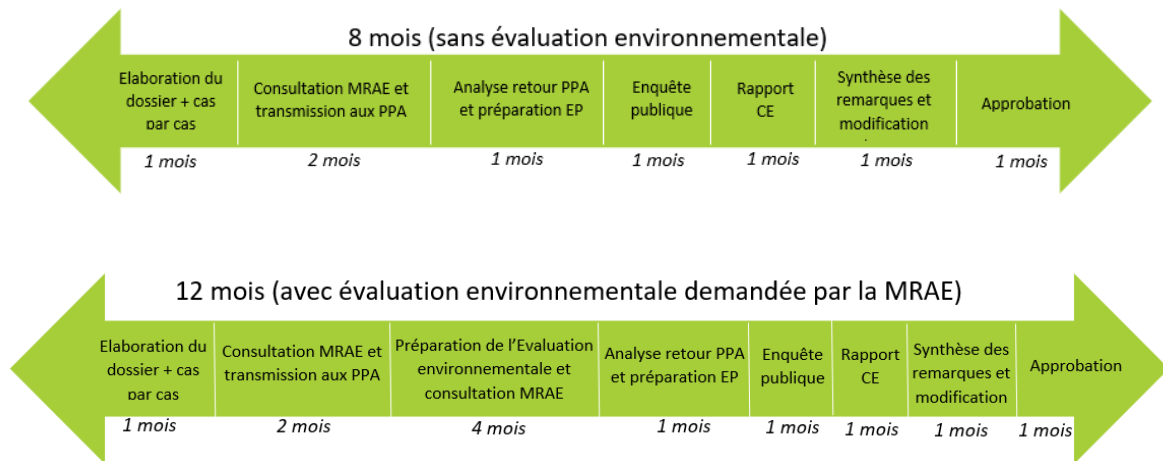
Après réception des avis des organismes consultés, le dossier de modification de droit commun ainsi que l'ensemble des avis feront l'objet d'une enquête publique. Celle-ci pourra n'être organisée que sur les communes impactées par les modifications, conformément à l'article **L.153-42** du code de l'Urbanisme. Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Le dossier pourra ensuite être modifié avant approbation, conformément aux articles ci-dessous.

Article L.153-43 : « A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. ». Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

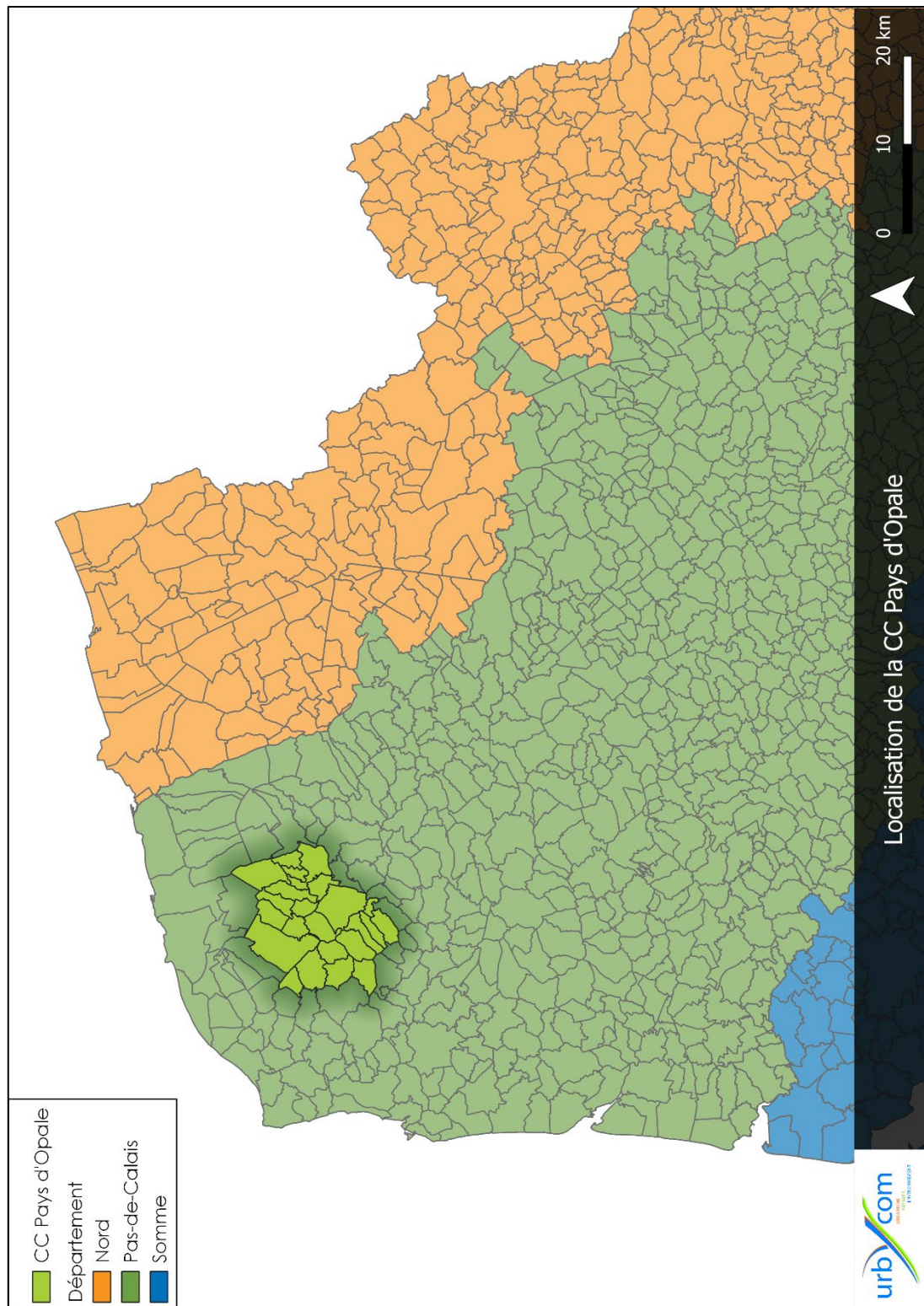
Article L.153-44 : « L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26 ». Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Les délais pour réaliser chaque étape de ladite procédure sont les suivants :



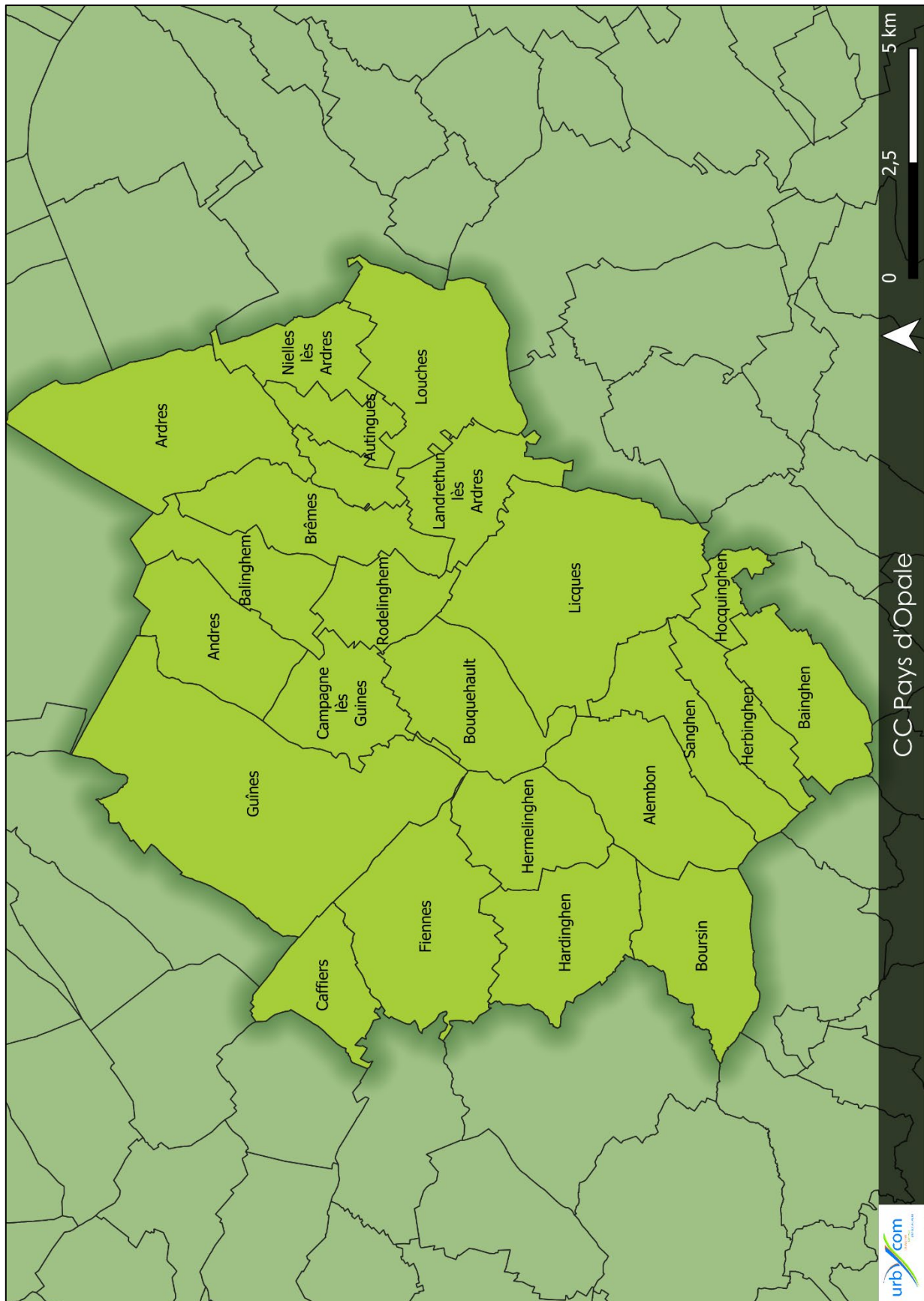
III. Présentation de la Communauté de Communes Pays d'Opale

La Communauté de Communes Pays d'Opale (CCPO) compte 25 188 habitants en 2018 selon les dernières données de l'INSEE (2018). Son territoire est d'une superficie 189,30km², soit une densité de 133 habitants au km². Elle se situe au sein des Hauts-de-France, dans le département du Pas-de-Calais.



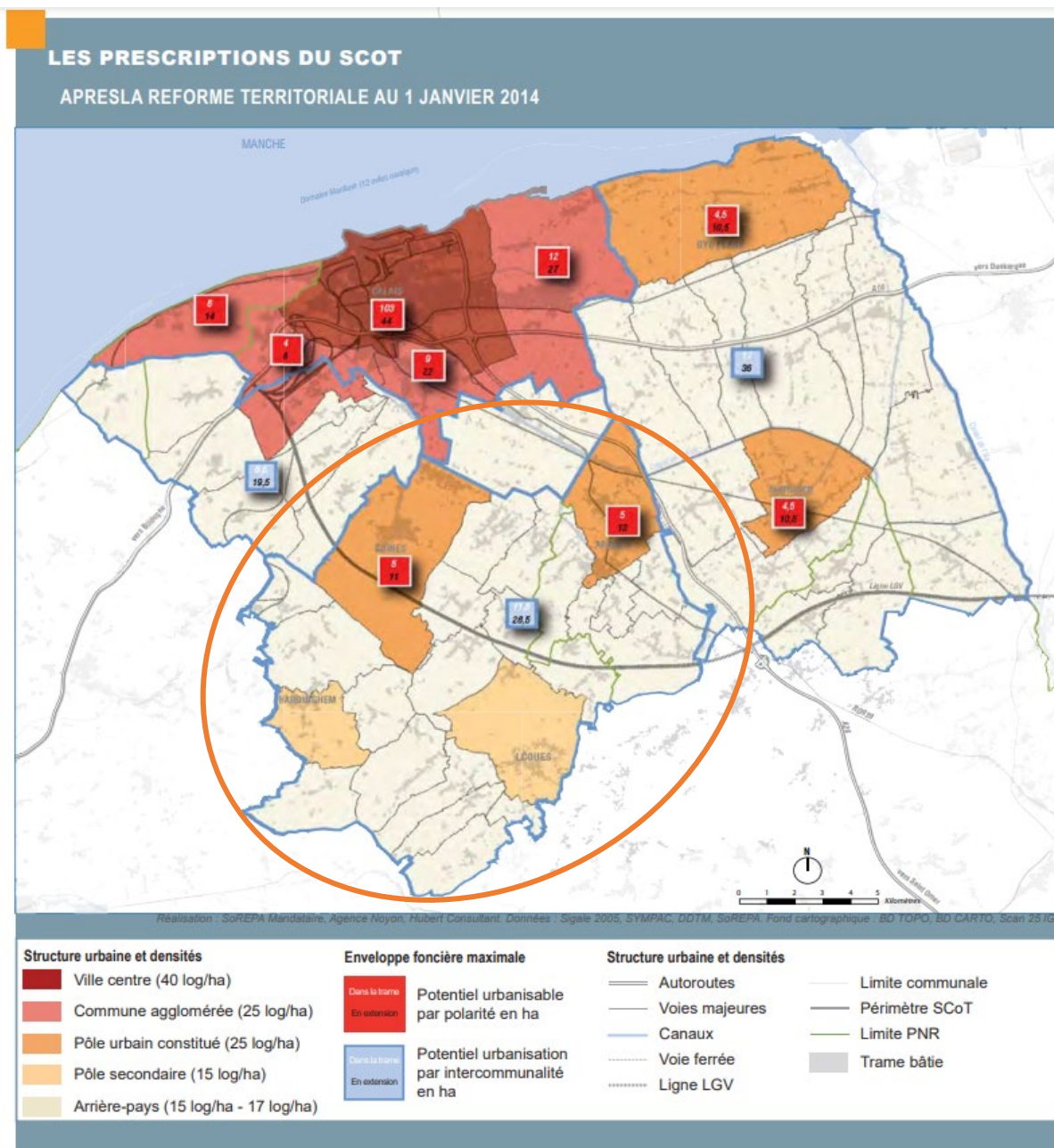
Cartographie UrbYcom

La Communauté de Communes Pays d'Opale regroupe 23 communes :



Cartographie UrbYcom

Sur ce territoire s'applique le SCoT du Pays du Calais. La Communauté de Communes Pays d'Opale comprend des pôles urbains constitués (Guînes et Ardres), des pôles secondaires (Licques et Hardinghen) ainsi que des arrière-pays (Louches, Boursin, Caffiers...).



Extrait du SCoT du Pays du Calais – DOO – p38

Le SCoT affiche une politique tournée autour de 4 grands axes, tout en prônant « un développement différencié et complémentaire de chacun des EPCI et chacune des communes du Pays du Calais, à la hauteur de leurs rôles et de leurs fonctions dans l'armature générale du Pays du Calais » :

- Structurer le développement du potentiel économique ;
- Organiser la cohérence des espaces de vies aux différentes échelles du territoire ;
- Préserver l'environnement pour inscrire le territoire dans la durabilité ;
- Et assurer un développement équilibré des espaces littoraux.

IV. Les modifications des OAP

Les deux secteurs concernés se situent sur la commune de Guînes. Il s'agit :

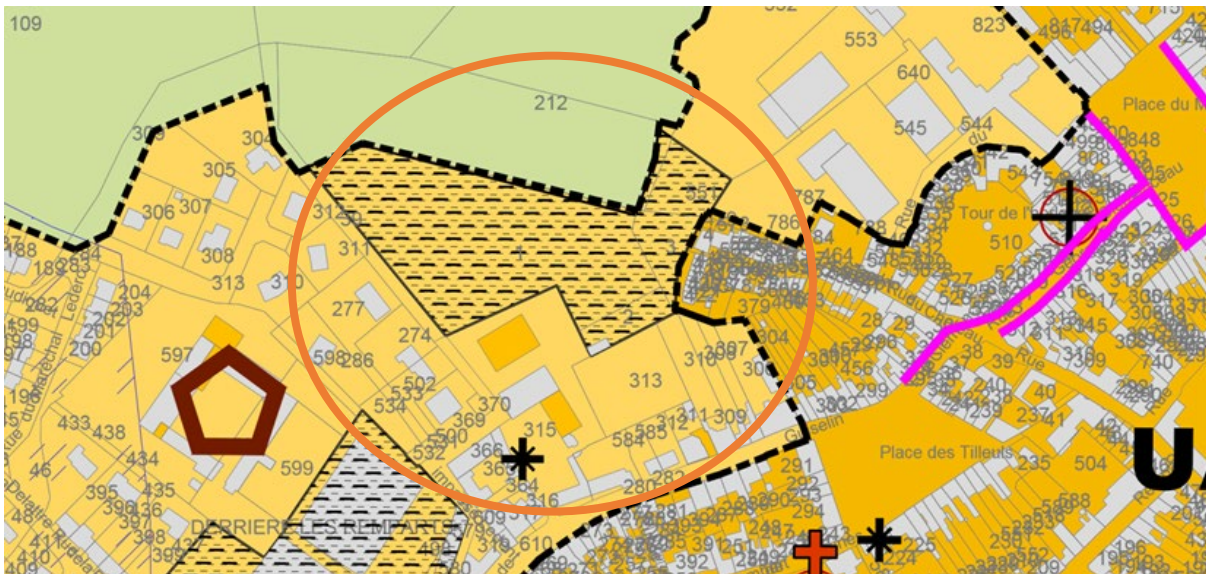
- Du secteur de la Ferme Trouille,
- Du secteur Est du cœur de bourg.

Suite aux retours des avis PPA et de l'enquête publique, d'autres modifications ont été opérées :

- Les deux OAP ont été renommées secteur 5.1 (p.75) et 5.2 (p.78) pour une meilleure lisibilité
- Le tableau et l'orthophoto ont été complétés dans le même objectif et suppression de la mention du PAPAG afin d'être cohérent sur l'ensemble du document (p.61)
- Repositionnement des deux OAP dans la bonne partie pour une meilleure lisibilité (à partir de la page 75)
- Ajout, concernant les logements en accession sociale à la propriété, qu'ils seront à réaliser par permis de construire groupé et suppression du mot « sociale » (p.100)
- Suppression de la mention : « La desserte de la zone devra être travaillée en lien avec le secteur de la Flandre » (p.76) dès lors que les rues du Tonkin et l'impasse Ledent ne sont pas dimensionnées pour recevoir une circulation importante et dès lors qu'il faut veiller à ne pas renvoyer le trafic vers le centre-ville de Guînes.

1. *Le secteur de la Ferme Trouille*

a. *Contexte*



Localisation du secteur sur le plan de zonage

Comme indiqué dans le préambule, c'est à la suite des résultats de l'étude centre-bourg, réalisée en 2019 sur la commune de Guînes, que la commune a souhaité agir sur ce secteur.

Cette étude pointait, notamment, de :

- Contenir le développement urbain dans le tissu existant et valoriser les dents creuses et fonciers mutables.
- Préserver les secteurs à enjeux par le biais de l'urbanisme réglementaire.
- Donner une nouvelle image de Guînes à travers la qualité d'accueil de ses espaces publics, des façades, des entrées de ville, des commerces et services en redonnant une dimension fédératrice et de lien social aux places, et notamment la place Foch, cœur du bourg.
- Favoriser l'accessibilité pour tous les modes de transports, et notamment développer les modes doux et permettre une déambulation aisée en centre bourg.
- Redonner leurs places aux piétons et cyclistes.
- Travailler la signalétique tous modes à destination des habitants, des usagers, des chalands, des visiteurs, de manière à mieux accueillir, mieux orienter les flux, rendre la ville « facile et compréhensible »
- Développer la nature en ville et les lieux de repos et de détente, accessibles à tous, en intégrant notamment un mobilier urbain adapté.
- Valoriser et préserver les atouts patrimoniaux, architecturaux et naturels du territoire.
- Proposer une offre de logements qualitative, variée et adaptée à la demande, couvrant l'ensemble du parcours résidentiel et lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.
- Redynamiser le commerce de centre bourg, en luttant notamment contre la vacance, en resserrant le tissu commercial de manière à créer une polarité forte et dynamique.
- Développer les nouveaux modes de consommation novateurs et alternatifs ESS, ressourcerie, économie circulaire, *repair* café, boutiques à l'essai
- Accueillir et accompagner les commerçants et les porteurs de projet à tous les stades de leur activité par le biais d'un guichet unique (aide à l'implantation, aide à la rénovation des locaux, suivi et écoute, professionnalisation, aide à la formation au numérique).

C'est pour répondre à ces enjeux que la commune de Guînes a souhaité réinvestir les espaces existants en définissant notamment des aménagements qui soient à la fois qualitatifs et économes. Elle porte aujourd'hui son attention sur le secteur dit de la Ferme Trouille dès lors qu'il est possible d'entre-mêler plusieurs thématiques dans le cadre de son réaménagement : réhabilitation, densification, accessibilité et préservation des entités naturelles et bâties.

Le réaménagement de ce secteur est d'autant plus important dès lors qu'il est très proche du secteur dit de la Flandre qui est également en réflexion du fait de son potentiel en termes de renouvellement urbain.

b. Définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP porte donc sur ce secteur, d'une superficie totale de 1,72 ha.

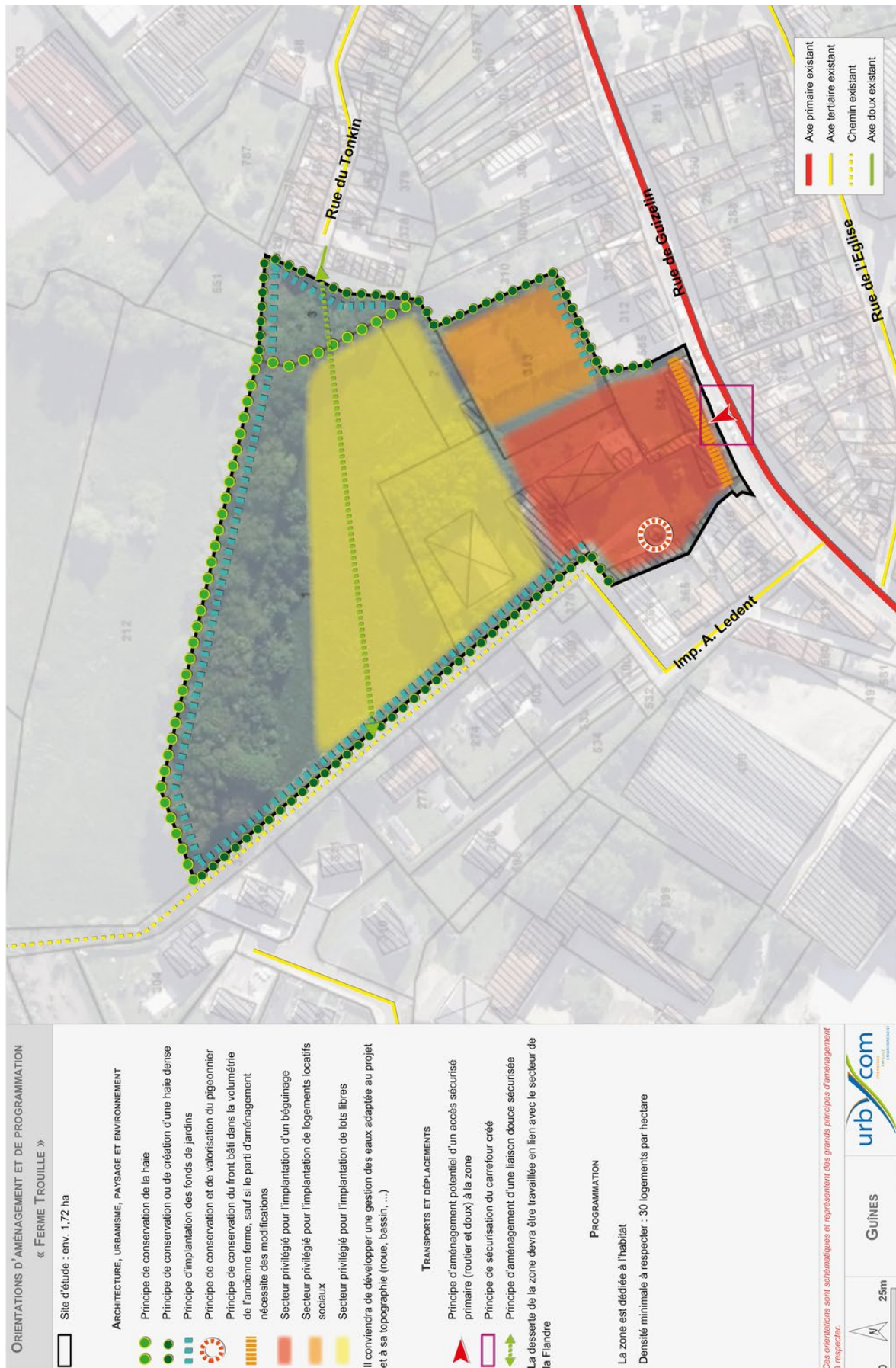
Les orientations retenues sont les suivantes :

- **Architecture, urbanisme, paysage et environnement :**
 - Principe de conservation de la haie
 - Principe de conservation ou de création d'une haie dense
 - Principe d'implantation des fonds de jardins
 - Principe de conservation et de valorisation du pigeonnier

- Principe de conservation du front bâti dans la volumétrie de l'ancienne ferme, sauf si le parti d'aménagement nécessite des modifications
 - Identification d'un secteur privilégié pour l'implantation d'un béguinage
 - Identification d'un secteur privilégié pour l'implantation de logements locatifs sociaux
 - Identification d'un secteur privilégié pour l'implantation de lots libres
-
- **Transports et déplacements :**
 - Principe d'aménagement potentiel d'un accès sécurisé primaire (routier et doux) à la zone
 - Principe de sécurisation du carrefour créé
 - Principe d'aménagement d'une liaison douce sécurisée

 - **Programmation :**
 - La zone est dédiée à de l'habitat
 - Densité minimale à respecter de 30 logements par hectare

Partie cartographique :



Partie textuelle :

Contexte et enjeux :

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune de Guînes et plus précisément au nord du tissu urbain principal communal.

Le projet reconvertit une ancienne ferme (ferme Trouille) et des espaces non urbanisés attenants.

La zone de projet est bordée :

- Au nord, par-delà un talus boisé, par des prairies,
- A l'est, par des habitations, des fonds de jardins et des garages implantés autour des rues du Tonkin et de Guizelin,
- Au sud, par des fonds de jardins de maisons implantées le long de la rue de Guizelin et par cette même voirie,
- A l'ouest, par des habitations implantées le long de l'impasse A. Ledent et par un chemin permettant la desserte agricole.

L'environnement nord est plutôt naturel, tandis que le sud, l'ouest et l'est sont urbanisés et donc présentent une ambiance urbaine.

La zone présente une superficie d'environ 1,72 ha.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions majoritairement anciennes voire traditionnelles au sud, sud-ouest et à l'est et des constructions récentes et pavillonnaires au nord-ouest. Les matériaux utilisés sont principalement l'enduit, la brique, la tuile et les volumes de R+C, R+1, R+1+C.



Un des bâtiments de l'ancienne ferme occupant le front bâti de la rue de Guizelin

La zone est accessible depuis la rue de Guizelin au sud, depuis le bout de l'impasse Ledent et le chemin bordant la zone et depuis le bout de la rue du Tonkin qui présente une liaison piétonne vers la zone.

Le projet s'intègre correctement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité de la centralité qui se situe à quelques centaines de mètres au sud/sud-est.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel, naturel et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

Orientations particulières :

Accès et desserte du site :

Trois accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée.

Le premier sera dédié aux déplacements routiers et doux. Il sera réalisé depuis la rue de Guizelin au sud.

Les deux autres accès seront dédiés aux déplacements doux. Ils prendront appui sur le chemin bordant l'ouest de la zone et sur la portion piétonne existante dans le prolongement de la rue du Tonkin. Pour aménager ce dernier accès, il sera envisageable de démolir un ou plusieurs garages si nécessaire.

Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment le long de la rue de Guizelin.

~~La desserte de la zone devra être travaillée en lien avec le secteur de la Flandre.~~

Déplacement doux :

La zone de projet sera traversée par une liaison douce la traversant de part en part établissant un lien entre le chemin bordant l'ouest de la zone et la rue du Tonkin.

Intégration paysagère :

Afin de limiter l'impact du projet sur les secteurs alentours, il conviendra de réaliser des traitements paysagers de ses franges. Ceci permettra de limiter les nuisances, notamment visuelles sur les secteurs voisins.

Ainsi, la haie existante sur la frange nord et se prolongeant dans la zone dans la partie Est devra être maintenue. Il conviendra également de conserver, voire de créer des haies denses le long des franges ouest, est et sud (voir plan), afin de valoriser le végétal existant et les interfaces de la zone.

Enfin, afin de créer une bande de tamponnement entre le projet et l'existant, les fonds de jardins des futures constructions devront être implantés le long des franges de la zone (voir plan). Ces fonds de jardins induiront des reculs des constructions entre elles permettant de conserver des espaces d'intimité.

Idéalement, les voiries créées devront être accompagnées d'un traitement paysager permettant d'agrémenter les déplacements.

Gestion hydraulique

Il conviendra de développer une gestion des eaux adaptée au projet et à la topographie en aménageant si nécessaire, des noues, des bassins, ...

Programmation, organisation et valorisation patrimoniale

La zone est dédiée au développement de l'habitat. Il conviendra d'y respecter une densité minimale de 30 logements par hectare.

Il conviendra de respecter un principe de conservation du front bâti existant dans la volumétrie de l'ancienne ferme, sauf si le parti d'aménagement nécessite des modifications. Ceci permettra de conserver la trame et le rythme bâti existant.

Dans un souci de préservation du patrimoine bâti, le pigeonnier existant au sein de la zone devra être conservé et valorisé.

Le sud-ouest de la zone est privilégié pour l'implantation d'un béguinage, le sud-est est privilégié pour l'implantation de logements locatifs sociaux et le centre est privilégié pour l'implantation de lots libres.

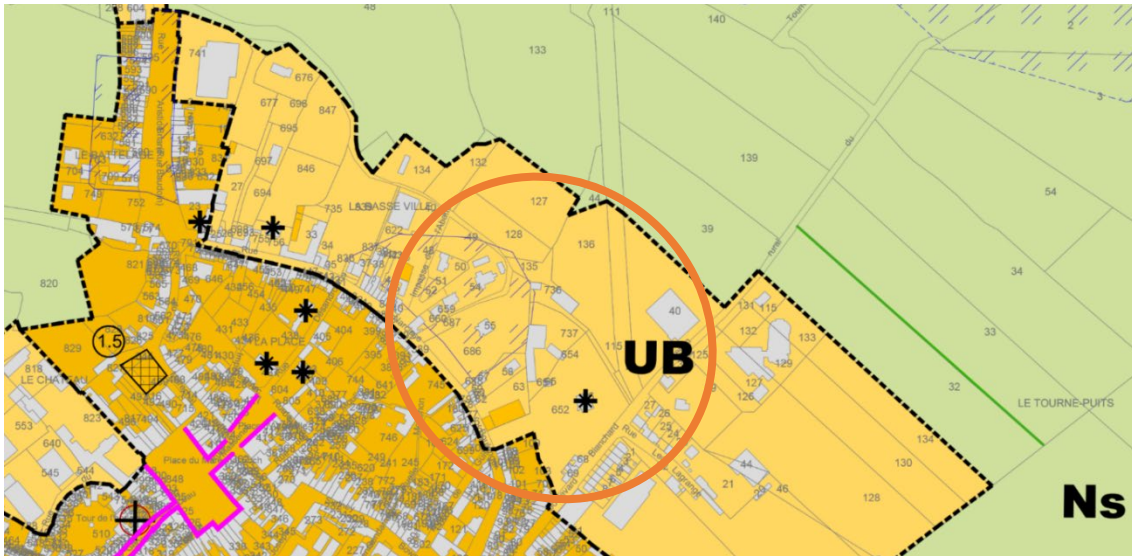
Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

2. Le secteur Est du cœur de bourg

a. Contexte

La commune de Guînes est également concernée aujourd'hui par une problématique d'enclavement sur le secteur de la salle André Flahaut.



Localisation du secteur sur le plan de zonage

Actuellement, l'accès aux divers équipements publics (salle André Flahaut, stade municipal) se réalise depuis la rue Léo Lagrange, qui se termine en impasse (flèche orange). Cette configuration génère de grosses difficultés de circulation, notamment lorsqu'une manifestation est organisée sur le site.

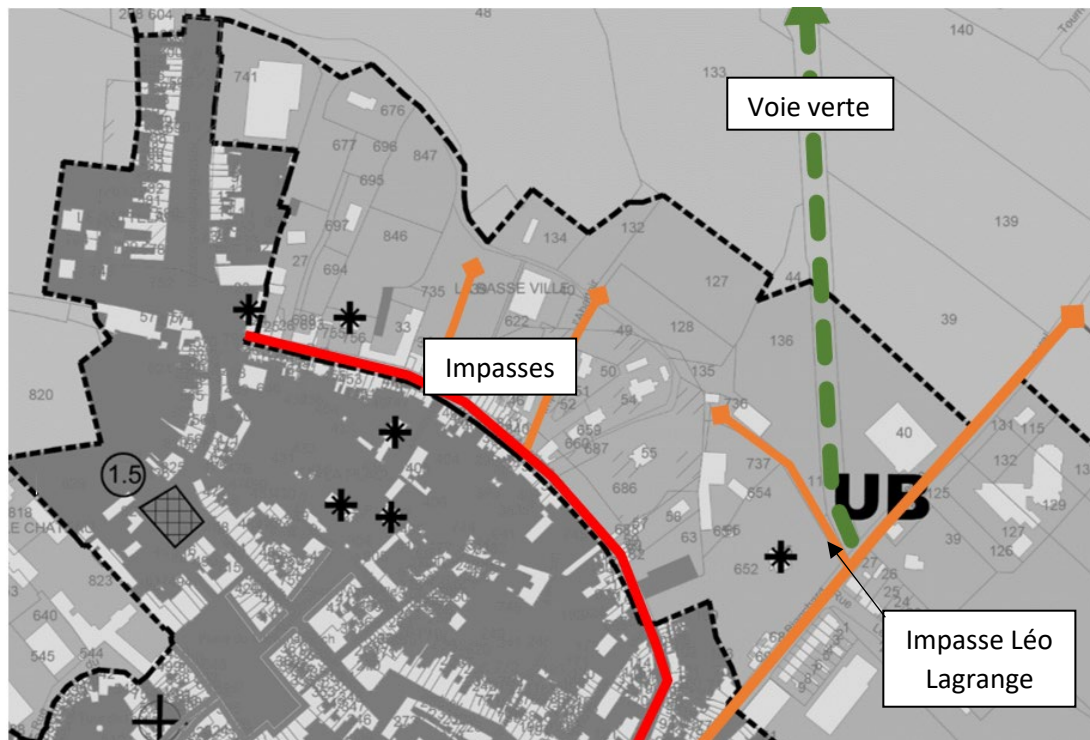


Schéma du réseau viaire existant

b. Définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

En procédant à l'élaboration d'une OAP, l'intercommunalité et la commune souhaitent procéder au désenclavement de ce secteur et ainsi recomposer le quartier. L'OAP porte donc sur ce secteur, d'une superficie totale de 3,97 ha

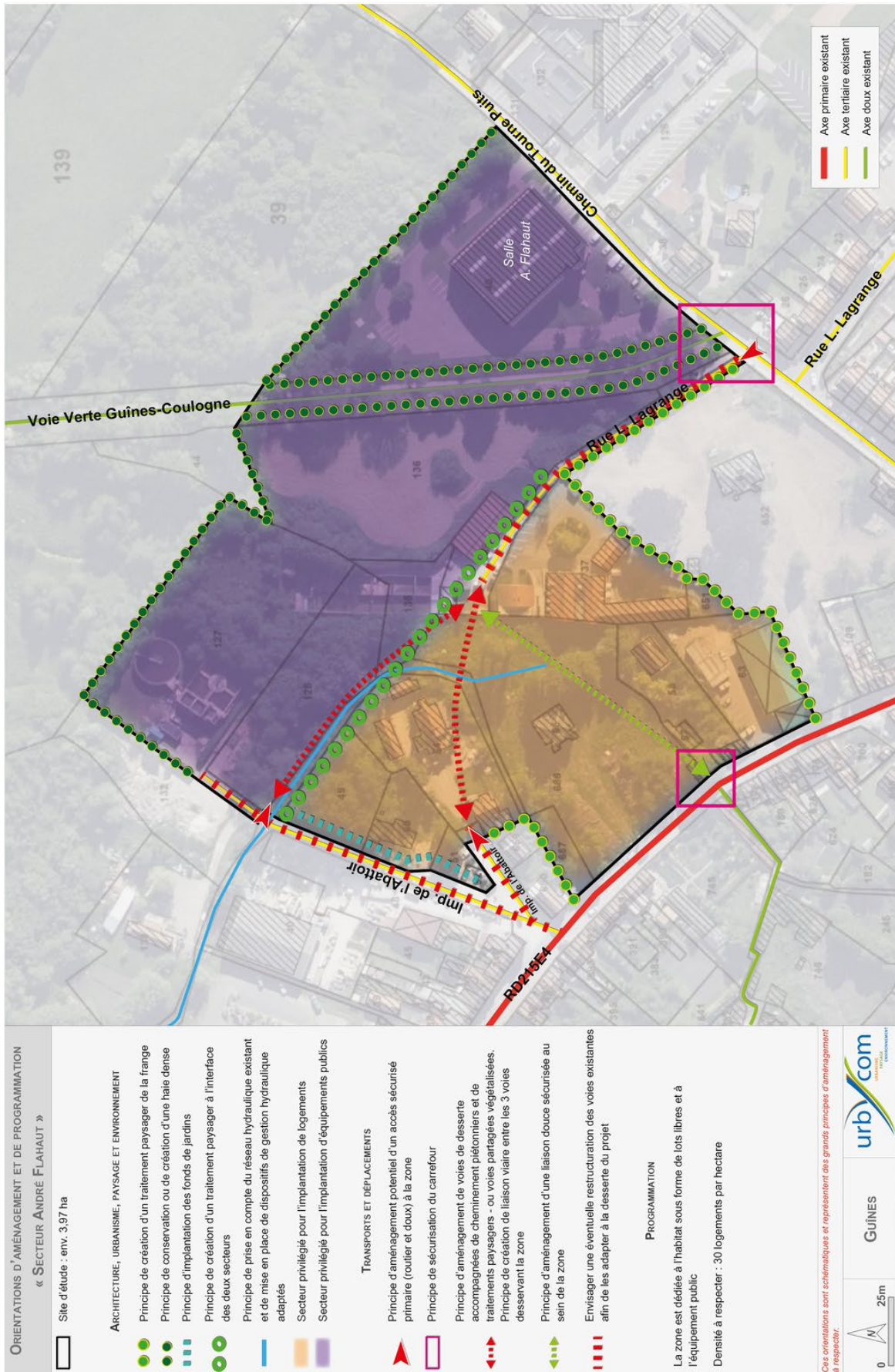
Les orientations retenues sont les suivantes :

- **Architecture, urbanisme, paysage et environnement :**
 - Principe de création d'un traitement paysager de la frange
 - Principe de conservation ou de création d'une haie dense
 - Principe d'implantation des fonds de jardins
 - Principe de création d'un traitement paysager à l'interface des deux secteurs
 - Principe de prise en compte du réseau hydraulique existant et de mise en place de dispositifs de gestion hydraulique adaptés
 - Identification d'un secteur privilégié pour l'implantation de logements
 - Identification d'un secteur privilégié pour l'implantation d'équipements publics

- **Transports et déplacements :**
 - Principe d'aménagement potentiel d'un accès sécurisé primaire (routier et doux) à la zone
 - Principe de sécurisation du carrefour
 - Principe d'aménagement de voies de desserte accompagnées de cheminement piétonniers et de traitements paysagers – ou voies partagées végétalisées. Principe de création de liaison viaire entre les 3 voies desservant la zone
 - Principe d'aménagement d'une liaison douce sécurisée au sein de la zone
 - Envisager une éventuelle restructuration des voies existantes afin de les adapter à la desserte du projet

- **Programmation :**
 - Zone dédiée à l'habitat sous forme de lots libres et à l'équipement public
 - Densité à respecter de 30 logements par hectare

Partie cartographique :



Partie textuelle :

Contexte et enjeux :

Le site d'étude est dédié à l'habitat et à l'équipement public. Il se trouve au sein de la commune de Guînes et plus précisément au nord-est du tissu urbain principal communal.

Le projet investit des espaces occupés par des habitations, des équipements (station d'épuration, salle de sport, ...), la rue L. Lagrange et des espaces végétalisés. La Voie Verte Guînes-Coulogne accompagnée de linéaires végétalisés traverse l'est de la zone du nord au sud. Un cours d'eau parcourt une partie de la zone (partie ouest).

La zone de projet est bordée :

- Au nord, par des espaces boisés,
- A l'est, par des espaces boisés et par le chemin du Tourne Puits,
- Au sud, par le parc végétalisé entouré une habitation,
- A l'ouest, par des habitations implantées le long de l'impasse de l'Abattoir et de la RD215E4, ainsi que par des bâtiments d'activités économiques.

L'environnement nord et Est est plutôt naturel, tandis que le sud, l'ouest et une partie de l'est sont urbanisés et donc présentent une ambiance urbaine.

La zone présente une superficie d'environ 3,97 ha.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions essentiellement résidentielles majoritairement anciennes voire traditionnelles au sud, sud-ouest et à l'est. Les matériaux utilisés sont principalement l'enduit, la brique, la tuile et les volumes de R+C, R+1, R+1+C, R+2 (pour la résidence « La Vie Active »).



La salle de sport A. Flahaut occupant la zone



Des constructions bordant la zone le long de l'impasse de l'Abattoir

La zone est actuellement accessible depuis l'impasse de l'Abattoir à l'ouest, depuis la rue L. Lagrange au sud, depuis la Voie Verte et le Chemin du Tourne Puits à l'est.

Le projet s'intègre correctement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité de la centralité qui se situe à quelques centaines de mètres au sud/sud-est.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel, d'équipement et naturel est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

Orientations particulières :

Accès et desserte du site

Quatre accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée et un accès sera conservé.

L'accès doux lié à la Voie Verte Guînes-Coulogne sera conservé depuis le Chemin du Tourne Puits. Un second accès doux sera aménagé depuis la RD215E4 au sud dans le prolongement de la liaison douce existante de l'autre côté de la RD.

Trois accès routiers et doux seront aménagés. Les deux premiers le seront à l'ouest au bout des deux impasses de l'Abattoir et le dernier le sera depuis le Chemin du Tourne Puits et s'appuiera sur la rue L. Lagrange existante.

Il conviendra d'envisager une éventuelle restructuration des deux voies de l'impasse de l'Abattoir, ainsi que la rue L. Lagrange afin de les adapter aux futurs flux routiers et doux liés au projet. Ces trois tronçons routiers devront être liés par les voies à créer.

Les voies créées et/ou restructurées devront être accompagnées de cheminements doux et de traitements paysagers. Elles pourront également prendre la forme de voies partagées végétalisées.

Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment le long du Chemin du Tourne Puits et de la RD215E4.

Déplacement doux :

La zone de projet est déjà traversée par la Voie Verte Guînes-Coulogne. En plus, une liaison douce sera aménagée entre la RD215E4 et les voies internes de desserte, dans le prolongement de la voie douce existante de l'autre côté de la RD215E4. Enfin, les déplacements doux se feront le long des voies créées et/ou restructurées. Ainsi la zone sera entièrement liée de façon douce aux secteurs alentours.

Intégration paysagère :

Afin de limiter l'impact du projet sur les secteurs alentours, il conviendra de réaliser des traitements paysagers de ses franges. Ceci permettra de limiter les nuisances, notamment visuelles sur les secteurs voisins.

Ainsi, la haie existante sur la frange nord et nord-ouest (voir plan) et se prolongeant dans la zone le long de la Voie Verte devra être maintenue voire confortée au moyen d'une haie dense.

Il conviendra également de créer un traitement paysager à l'interface de la zone résidentielle et de la zone d'équipement permettant de marquer les vocations et de limiter les impacts de l'une envers l'autre.

Un traitement paysager des franges ouest et est de la zone résidentielle devra être réalisé afin de conserver une qualité du cadre de vie et de limiter les échanges entre les secteurs. Ce traitement devra également être développé le long de la rue Lagrange.

Enfin, afin de créer une bande de tamponnement entre le projet et l'existant, les fonds de jardins des futures constructions résidentielles devront être implantés le long de la frange ouest de la zone (voir plan). Ces fonds de jardins induiront des reculs des constructions permettant de conserver des espaces d'intimité.

Les voiries créées et/ou restructurées devront être accompagnées d'un traitement paysager permettant d'agrémenter les déplacements.

Gestion hydraulique

Il conviendra de prendre en compte le cours d'eau passant au sein de la zone et de développer une gestion des eaux adaptée au projet en aménageant si nécessaire, des noues, des bassins, ...

Programmation et organisation

La zone est dédiée au développement de l'habitat sous forme de lots libres, ainsi qu'au développement de l'équipement public. Il conviendra d'y respecter une densité de 30 logements par hectare.

Le sud-ouest de la zone est privilégié pour l'implantation de logements, tandis que le reste de la zone est privilégié pour l'implantation d'équipements publics (voir plan).

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Les modifications suite aux retours PPA et de l'enquête publique

Document de consultation, p.61 :

Les OAP « aménagement » par « Pays »

Les schémas d'aménagement ont été réalisés à l'échelle de chacun des Pays concernés par une Orientation d'Aménagement.

Au total, ce sont 14 schémas d'aménagement identifiés sur les communes suivantes : Guïnes, Andres, Andres, Brêmes, Licques, Hardinghen, Bonningues, Peuplingues et Pihen les Guïnes.

Suite à la modification de droit commun, prescrit en octobre 2020, deux OAP sur la commune de Guïnes ont été ajoutés.

B.2

2.1. Pays de Guïnes

Ville de Guïnes

Le projet de la Communauté de Communes valide une priorisation du développement et de l'accueil de population sur les villes centre de Guïnes et Andres. Guïnes concentrera 25.4% de la production des logements.

Sont identifiés plusieurs sites stratégiques en renouvellement urbain dont les deux principaux sont :

- le moulin Boutoille, après la réalisation d'une étude en partenariat avec le conseil Régional, le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, la réhabilitation du site a permis de créer la Maison des Services de la Communauté de Communes (siège de la Communauté de Communes). Réalisé en 2016/2017, le site ne fait pas l'objet d'OAP dans le cadre du présent PLUI.
- le site de la Flandre sur lequel l'activité est toujours en exploitation : au regard de sa localisation, il constitue un site stratégique d'avenir pour la ville de Guïnes. Il présente de nombreux atouts et le champ des possibles est important. Toutefois trop de questions quant au devenir du site et des abords restent en suspens. Aussi, il est prématuré de définir une OAP sur ce site. Une étude urbaine préalable sur le site et ses abords s'avère nécessaire.

Un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global est mis en place dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et permettra de disposer du temps nécessaire à la réflexion.

Sites	Superficie	Zonage réglementaire	Vocation de la zone
Site n°1	10 Ha	Zone 1 AU	Mixte
Site n°2		Zone U	Mixte
Site n°3		Zone U	Mixte
Site n°4		Zone U	Mixte
Site n°5		Zone 1 AUe	Activités

- Zone d'urbanisation future à vocation mixte
- Zone urbaine à vocation mixte
- Zone d'urbanisation future à vocation d'activités

Communauté de Communes Pays d'Opale – Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v 2
 Programmation d'Orientations et d'Actions (POA) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Page 61 sur 152

Document approuvé par la modification de droit commun p.61 : suppression PAPAG, OAP renommées, ajout au tableau et sur l'orthophoto.

Les OAP « aménagement » par « Pays »

Les schémas d'aménagement ont été réalisés à l'échelle de chacun des Pays concernés par une Orientation d'Aménagement.

Au total, ce sont 14 schémas d'aménagement identifiés sur les communes suivantes : Guïnes, Andres, Andres, Brêmes, Licques, Hardinghen, Bonningues, Peuplingues et Pihen les Guïnes.

Suite à la modification de droit commun, approuvée le 06 avril 2023, deux OAP (site n°5.1 et n°5.2) sur la commune de Guïnes ont été ajoutées.

B.2

2.1. Pays de Guïnes

Ville de Guïnes

Le projet de la Communauté de Communes valide une priorisation du développement et de l'accueil de population sur les villes centre de Guïnes et Andres. Guïnes concentrera 25.4% de la production des logements.

Sont identifiés plusieurs sites stratégiques en renouvellement urbain dont les deux principaux sont :

- le moulin Boutoille, après la réalisation d'une étude en partenariat avec le conseil Régional, le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, la réhabilitation du site a permis de créer la Maison des Services de la Communauté de Communes (siège de la Communauté de Communes). Réalisé en 2016/2017, le site ne fait pas l'objet d'OAP dans le cadre du présent PLUI.
- le site de la Flandre sur lequel l'activité est toujours en exploitation : au regard de sa localisation, il constitue un site stratégique d'avenir pour la ville de Guïnes. Il présente de nombreux atouts et le champ des possibles est important. Toutefois trop de questions quant au devenir du site et des abords restent en suspens. Aussi, il est prématuré de définir une OAP sur ce site. Une étude urbaine préalable sur le site et ses abords s'avère nécessaire.

Sites	Superficie	Zonage réglementaire	Vocation de la zone
Site n°1	10 Ha	Zone 1 AU	Mixte
Site n°2		Zone U	Mixte
Site n°3		Zone U	Mixte
Site n°4		Zone U	Mixte
Site n°5		Zone 1 AUe	Activités
Site n°5.1		Zone U	Mixte
Site n°5.2		Zone U	Mixte

- Zone d'urbanisation future à vocation mixte
- Zone urbaine à vocation mixte
- Zone d'urbanisation future à vocation d'activités

Communauté de Communes Pays d'Opale – Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v 2
 Programmation d'Orientations et d'Actions (POA) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Page 61 sur 152

Document de consultation, p.79 :

2. Orientations particulières

Accès et desserte du site

Trois accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Le premier sera dédié aux déplacements routiers et doux. Il sera réalisé depuis la rue de Guizelin au sud. Les deux autres accès seront dédiés aux déplacements doux. Ils prendront appui sur le chemin bordant l'ouest de la zone et sur la portion piétonne existante dans le prolongement de la rue du Tonkin. Pour aménager ce dernier accès, il sera envisageable de démolir un ou plusieurs garages si nécessaire.

Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment le long de la rue de Guizelin.

La desserte de la zone devra être travaillée en lien avec le secteur de la Flandre.

Déplacement doux

La zone de projet sera traversée par une liaison douce la traversant de part en part établissant un lien entre le chemin bordant l'ouest de la zone et la rue du Tonkin.

Intégration paysagère

Afin de limiter l'impact du projet sur les secteurs alentours, il conviendra de réaliser des traitements paysagers de ses franges. Ceci permettra de limiter les nuisances, notamment visuelles sur les secteurs voisins. Ainsi, la haie existante sur la frange nord et se prolongeant dans la zone dans la partie Est devra être maintenue. Il conviendra également de conserver, voire de créer des haies denses le long des franges ouest, est et sud (voir plan), afin de valoriser le végétal existant et les interfaces de la zone.

Enfin, afin de créer une bande de tamponnement entre le projet et l'existant, les fonds de jardins des futures constructions devront être implantés le long des franges de la zone (voir plan). Ces fonds de jardins induiront des reculs des constructions entre elles permettant de conserver des espaces d'intimité.

Idéalement, les voiries créées devront être accompagnées d'un traitement paysager permettant d'agrémenter les déplacements.

Gestion hydraulique

Il conviendra de développer une gestion des eaux adaptée au projet et à la topographie en aménageant si nécessaire, des noues, des bassins, ...

Programmation, organisation et valorisation patrimoniale

La zone est dédiée au développement de l'habitat. Il conviendra d'y respecter une densité minimale de 30 logements par hectare. Il conviendra de respecter un principe de conservation du front bâti existant dans la volumétrie de l'ancienne ferme, sauf si le parti d'aménagement nécessite des modifications. Ceci permettra de conserver la trame et le rythme bâti existant.

Dans un souci de préservation du patrimoine bâti, le pigeonnier existant au sein de la zone devra être conservé et valorisé.

Le sud-ouest de la zone est privilégié pour l'implantation d'un béguinage, le sud-est est privilégié pour l'implantation de logements locatifs sociaux et le centre est privilégié pour l'implantation de lots libres.

Équipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Document approuvé par la modification de droit commun p.76 : suppression de la mention sur la desserte

2. Orientations particulières

Accès et desserte du site

Trois accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Le premier sera dédié aux déplacements routiers et doux. Il sera réalisé depuis la rue de Guizelin au sud. Les deux autres accès seront dédiés aux déplacements doux. Ils prendront appui sur le chemin bordant l'ouest de la zone et sur la portion piétonne existante dans le prolongement de la rue du Tonkin. Pour aménager ce dernier accès, il sera envisageable de démolir un ou plusieurs garages si nécessaire.

Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment le long de la rue de Guizelin.

Déplacement doux

La zone de projet sera traversée par une liaison douce la traversant de part en part établissant un lien entre le chemin bordant l'ouest de la zone et la rue du Tonkin.

Intégration paysagère

Afin de limiter l'impact du projet sur les secteurs alentours, il conviendra de réaliser des traitements paysagers de ses franges. Ceci permettra de limiter les nuisances, notamment visuelles sur les secteurs voisins. Ainsi, la haie existante sur la frange nord et se prolongeant dans la zone dans la partie Est devra être maintenue. Il conviendra également de conserver, voire de créer des haies denses le long des franges ouest, est et sud (voir plan), afin de valoriser le végétal existant et les interfaces de la zone.

Enfin, afin de créer une bande de tamponnement entre le projet et l'existant, les fonds de jardins des futures constructions devront être implantés le long des franges de la zone (voir plan). Ces fonds de jardins induiront des reculs des constructions entre elles permettant de conserver des espaces d'intimité.

Idéalement, les voiries créées devront être accompagnées d'un traitement paysager permettant d'agrémenter les déplacements.

Gestion hydraulique

Il conviendra de développer une gestion des eaux adaptée au projet et à la topographie en aménageant si nécessaire, des noues, des bassins, ...

Programmation, organisation et valorisation patrimoniale

La zone est dédiée au développement de l'habitat. Il conviendra d'y respecter une densité minimale de 30 logements par hectare. Il conviendra de respecter un principe de conservation du front bâti existant dans la volumétrie de l'ancienne ferme, sauf si le parti d'aménagement nécessite des modifications. Ceci permettra de conserver la trame et le rythme bâti existant.

Dans un souci de préservation du patrimoine bâti, le pigeonnier existant au sein de la zone devra être conservé et valorisé.

Le sud-ouest de la zone est privilégié pour l'implantation d'un béguinage, le sud-est est privilégié pour l'implantation de logements locatifs sociaux et le centre est privilégié pour l'implantation de lots libres.

Équipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Document de consultation, p.100 :

Schéma de mobilité

- Création d'une boucle principale de desserte entre la rue de Saint-Quentin et la RD 224, dans la continuité de l'axe principal du Domaine de la Ligne d'Arvin
- Création de boucles secondaires : liens avec la rue du Moulin et desserte interne de la zone
- Connexion possible vers la zone 2 AU (voie en attente à prévoir)
- Mutualisation des espaces de stationnement à proximité de l'habitat le plus dense
- Aménagement de voies piétonnes le long des axes de circulation

Principes d'aménagement paysager

- Valorisation d'un espace paysager aux abords du moulin : espace public de valorisation de la Motte
- Forme urbaine mixte : habitat dense (mitoyen, petits collectifs aux abords des espaces publics / lots libres à proximité de l'habitat pavillonnaire existant
- Préservation des franges plantées existantes / arbres de haute tige

Programmation habitat

- Densité moyenne de la zone : 25 logements/ hectare**

Soit un minimum de 170 logements à réaliser (déduction faite de l'espace réservé à l'équipement public de valorisation du moulin).

La programmation ci-dessus peut évoluer dans le cadre d'un programme mixte et le nombre de logements prévus revus 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 30 % de logements en mitoyenneté** (front bâti continu ou semi-continu)
- Statut d'occupation :** Pour ce secteur la programmation comprendra :
 - Un **minimum de 30 % en logements en accession sociale à la propriété**
 - Un **minimum de 30 % en logements locatifs social**
 - Environ 40 % de lots libres

Illustration des principes (à titre indicatif)

Communauté de Communes Pays d'Opale – Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUi v 2
 Programmation d'Orientations et d'Actions (POA) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Page 100 sur 152

Document approuvé par la modification de droit commun p.100 : suppression du mot « sociale » et ajout du permis de construire groupé

Schéma de mobilité

- Création d'une boucle principale de desserte entre la rue de Saint-Quentin et la RD 224, dans la continuité de l'axe principal du Domaine de la Ligne d'Arvin
- Création de boucles secondaires : liens avec la rue du Moulin et desserte interne de la zone
- Connexion possible vers la zone 2 AU (voie en attente à prévoir)
- Mutualisation des espaces de stationnement à proximité de l'habitat le plus dense
- Aménagement de voies piétonnes le long des axes de circulation

Principes d'aménagement paysager

- Valorisation d'un espace paysager aux abords du moulin : espace public de valorisation de la Motte
- Forme urbaine mixte : habitat dense (mitoyen, petits collectifs aux abords des espaces publics / lots libres à proximité de l'habitat pavillonnaire existant
- Préservation des franges plantées existantes / arbres de haute tige

Programmation habitat

- Densité moyenne de la zone : 25 logements/ hectare**

Soit un minimum de 170 logements à réaliser (déduction faite de l'espace réservé à l'équipement public de valorisation du moulin).

La programmation ci-dessus peut évoluer dans le cadre d'un programme mixte et le nombre de logements prévus revus 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 30 % de logements en mitoyenneté** (front bâti continu ou semi-continu)
- Statut d'occupation :** Pour ce secteur la programmation comprendra :
 - Un **minimum de 30 % en logements en accession à la propriété par permis de construire groupé**
 - Un **minimum de 30 % en logements locatifs social**
 - Environ 40 % de lots libres

Illustration des principes (à titre indicatif)

Communauté de Communes Pays d'Opale – Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUi v 2
 Programmation d'Orientations et d'Actions (POA) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Page 100 sur 152

V. Les modifications du plan de zonage

Les modifications envisagées ont pour objectif de rectifier des erreurs matérielles, de supprimer des emplacements réservés et d'ajouter, sur la commune de Guînes, la trame « Secteur concerné par une OAP ... » sur les deux secteurs sur lesquels une OAP a été créé.

Suite aux retours des avis PPA et de l'enquête publique, d'autres modifications ont été opérées :

- Ajout d'un STECAL Nt sur la commune de Campagne-lès-Guines afin de permettre une activité de restauration et de spa.
- Ajout d'une parcelle construite en zone UD sur la commune d'Ardres. Il s'agit ici de prendre en compte une réalité de terrain dès lors que la construction a été autorisée quelques jours avant l'approbation du PLUi.
- Ces modifications ont donné lieu à une mise à jour du rapport de présentation partie 5 Justifications afin d'intégrer le dossier de STECAL et ajouter les modifications du zonage.
- Suppression de la Trame OAP sur le site de la Flandre

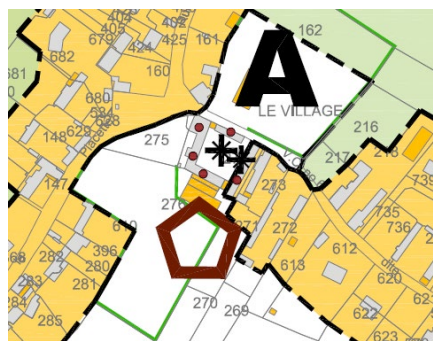
1. *La rectification d'erreurs matérielles*

La première rectification à réaliser concerne le plan de zonage de la commune de **Bouquehault** sur lequel un élément de patrimoine (bâti ancien de type longère) a été repris en zone agricole alors qu'il n'est pas lié à l'exploitation agricole. Lors du comité de pilotage de décembre 2020, il a été admis par la DDTM qu'il s'agissait effectivement d'une erreur matérielle à rectifier.




Extrait du plan de zonage opposable / Vue depuis la rue Taillefer, (Google Maps, mai 2013)

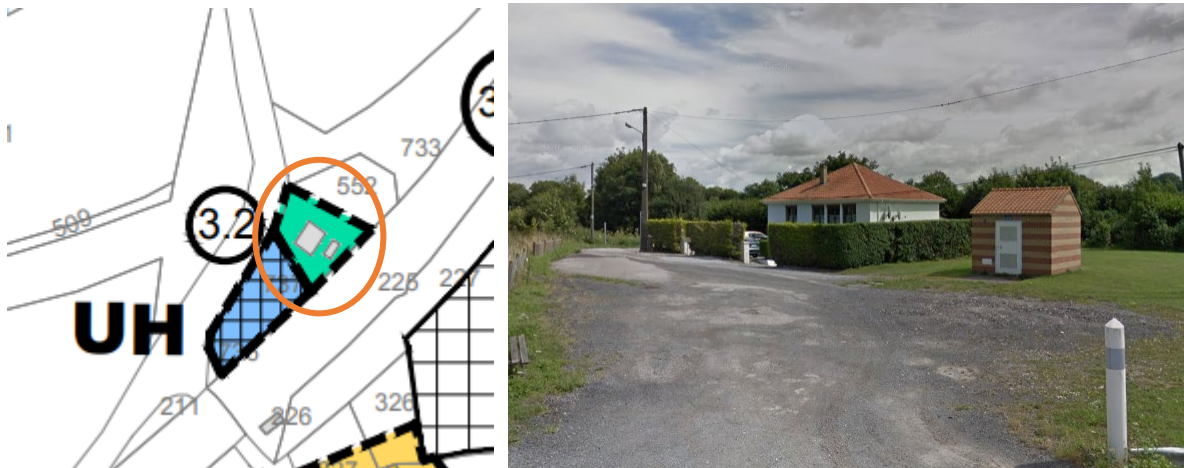
Celui-ci retrouvera un zonage UB « Zone urbaine correspondant aux centre-bourgs des villages » dès lors que celui-ci se trouve dans la continuité de la trame urbaine.



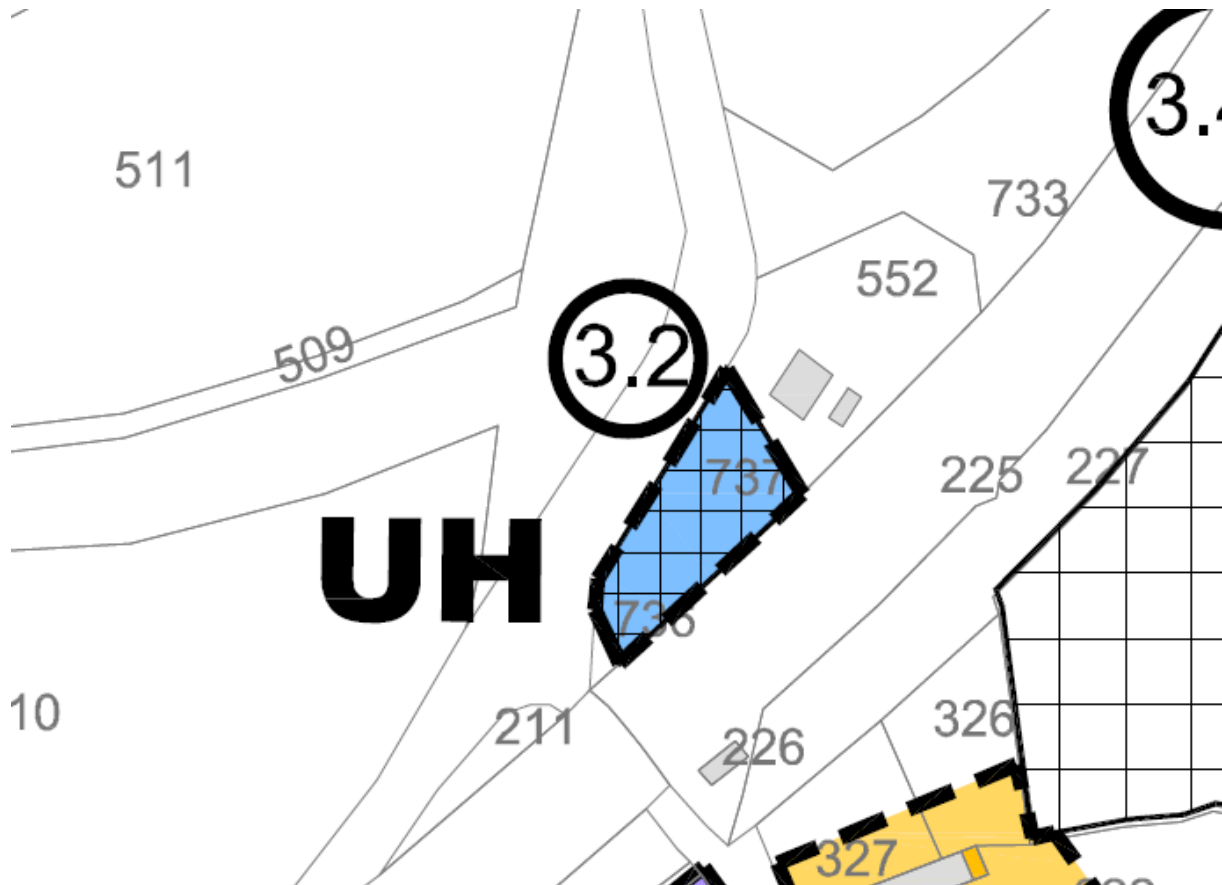
Extrait du plan de zonage modifié

La deuxième concerne, quant à elle, le plan de zonage de la commune de **Caffiers** sur lequel une habitation a été reprise en Ae « *Sous-secteur sur lequel est implantée une construction à vocation économique* » alors qu'il n'y a pas d'activités économique. La volonté intercommunale consiste donc à rebasculer cette habitation en zone agricole.

 Ae : Sous-secteur sur lequel est implantée une construction à vocation économique



Extrait du plan de zonage opposable / Vue depuis la rue Principale (Google Maps, août 2013)

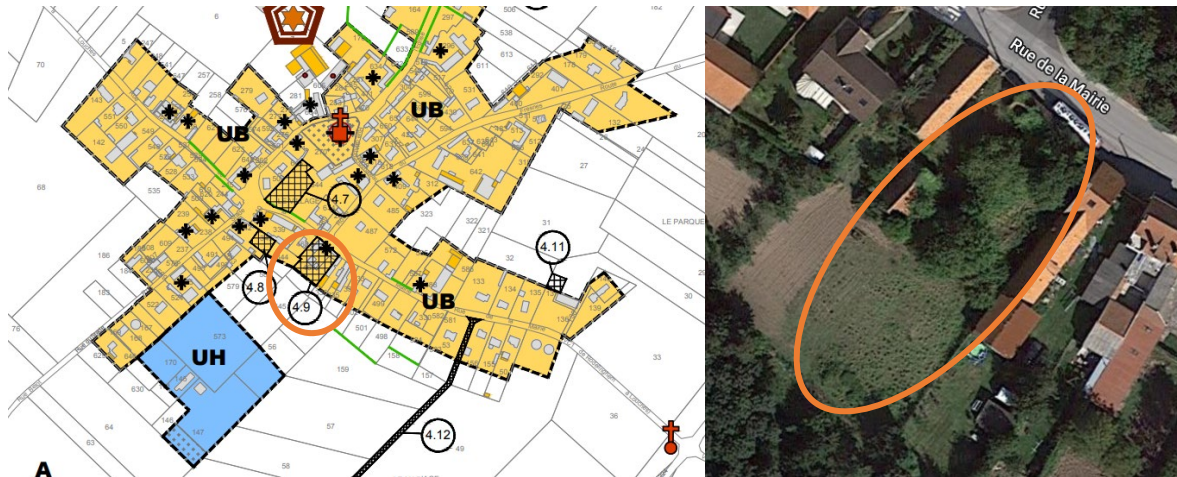


Extrait du plan de zonage modifié

2. Suppression d'emplacements réservés

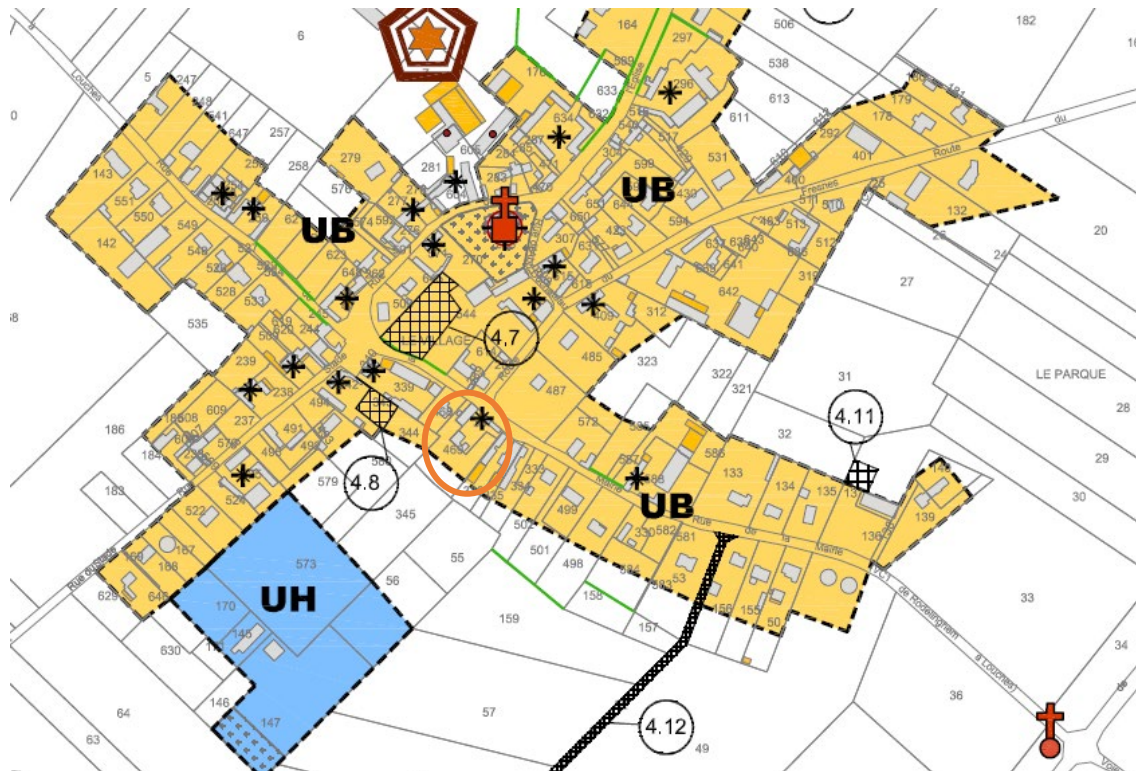
Le premier emplacement réservé (ER) concerné par une suppression est le n°4.9 de la commune de Landrethun-lès-Ardres. Celui-ci était prévu pour la réalisation d'un équipement public ainsi qu'un espace de stationnement.

4.9	Landrethun-lès-Ardres : Equipement public et stationnement	1 986 m ²	Commune de Landrethun-lès-Ardres
-----	--	----------------------	----------------------------------



Extrait tableau des surfaces du plan de zonage opposable / Localisation de l'ER sur zonage opposable / Vue aérienne de la parcelle (Google Maps 2022)

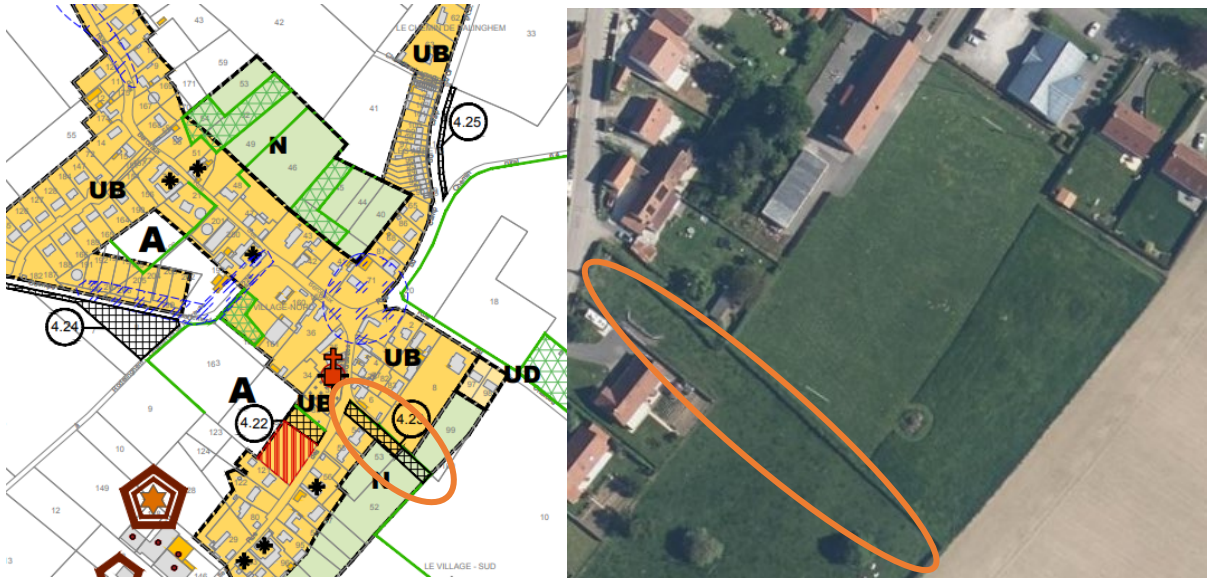
Cette suppression fait suite à l'abandon du projet que la commune ne juge plus nécessaire.



Extrait du plan de zonage modifié

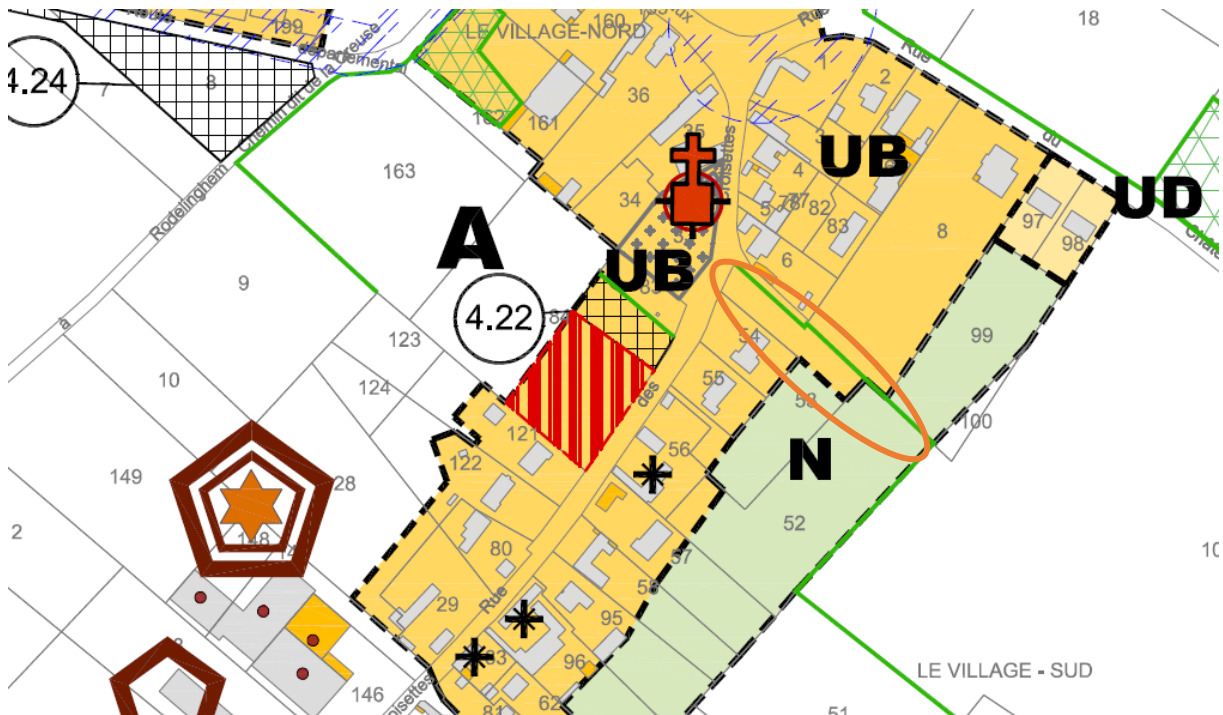
Le deuxième emplacement réservé concerné par une suppression est le n°4.23 de la commune de Rodelinghen. Celui-ci était prévu pour la réalisation d'un accès aux équipements sportifs.

4.23	Rodelinghen : Accès aux équipements sportifs	1 820 m ²	Commune de Rodelinghen
------	--	----------------------	------------------------



Extrait tableau des surfaces du plan de zonage opposable / Localisation de l'ER sur zonage opposable / Vue aérienne de la parcelle (Google Maps 2022)

Cette suppression fait suite à l'abandon du projet par la commune, et conserve ainsi l'accès existant.



Extrait du plan de zonage modifié

3. Ajout de la trame OAP sur les secteurs de la commune de Guînes

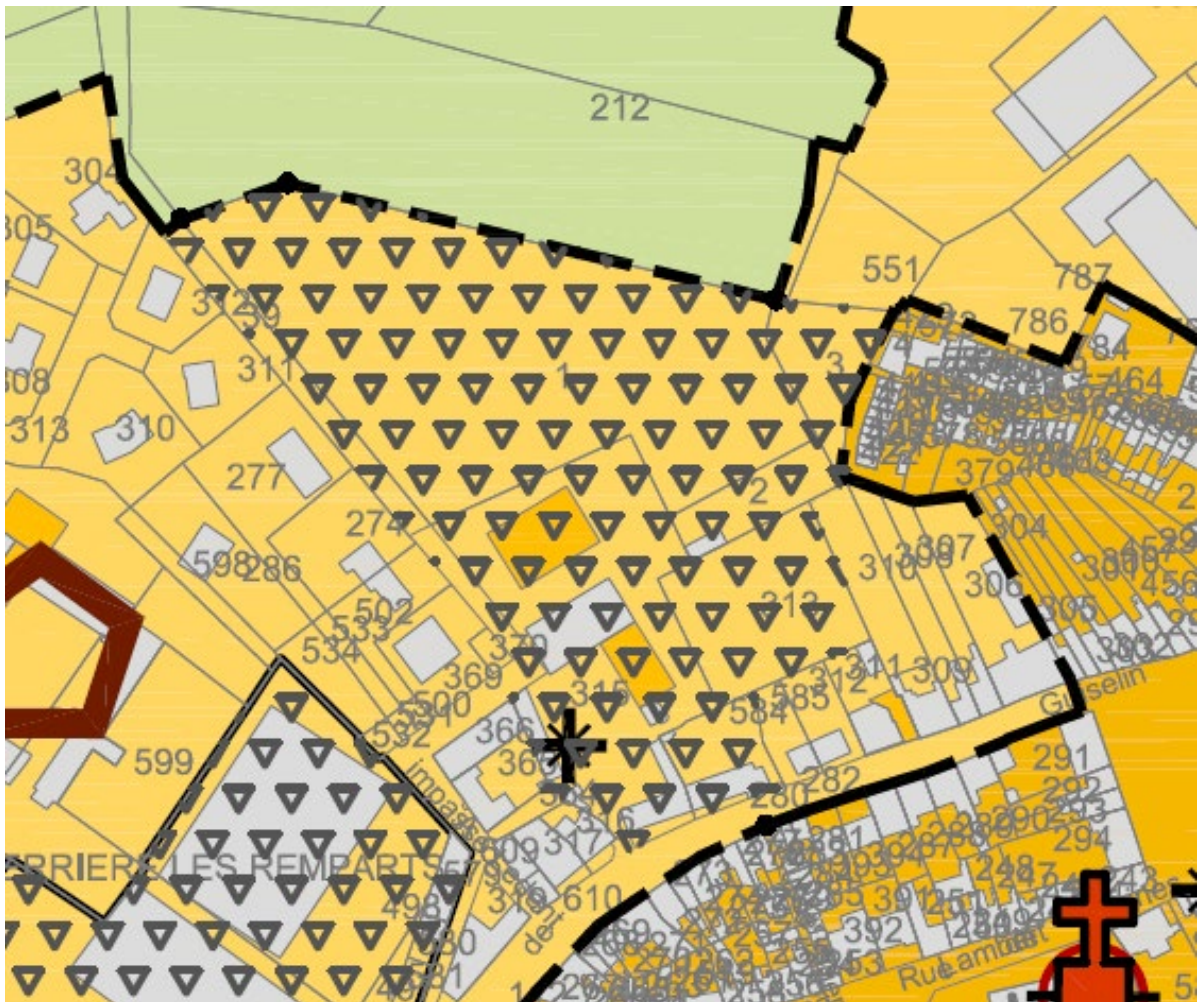
Au sein du plan de zonage sont indiqués les secteurs concernés, soit par une orientation d'aménagement et de programmation « densité », soit par une orientation d'aménagement et de programmation « Aménagement » :



Extrait de la légende du plan de zonage opposable

Ainsi, pour chaque secteur où une OAP a été définie, ceux-ci sont identifiés sur le plan de zonage. Dès lors que deux OAP ont été créés avec la présente procédure, la trame « Aménagement » doit être ajoutée sur le plan de zonage. Pour rappel, cela concerne le secteur de la Ferme Trouille et le secteur Est du cœur de bourg de la commune de Guînes.

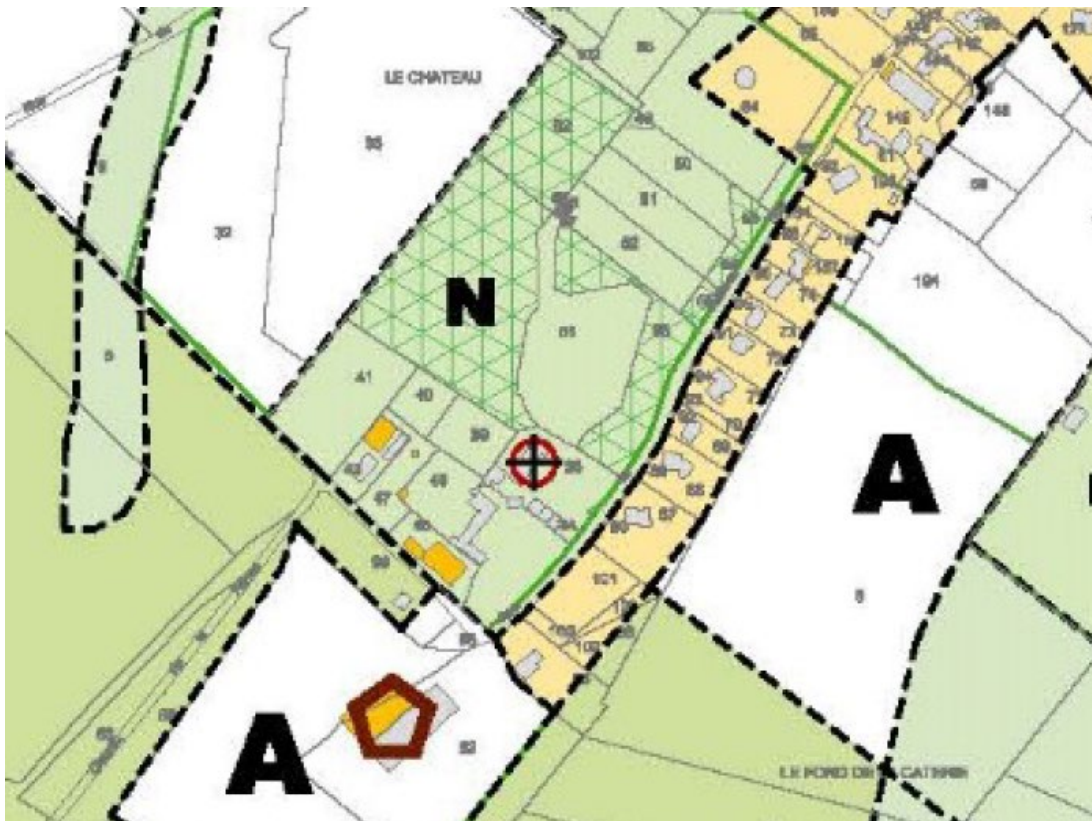
Secteur de la Ferme Trouille



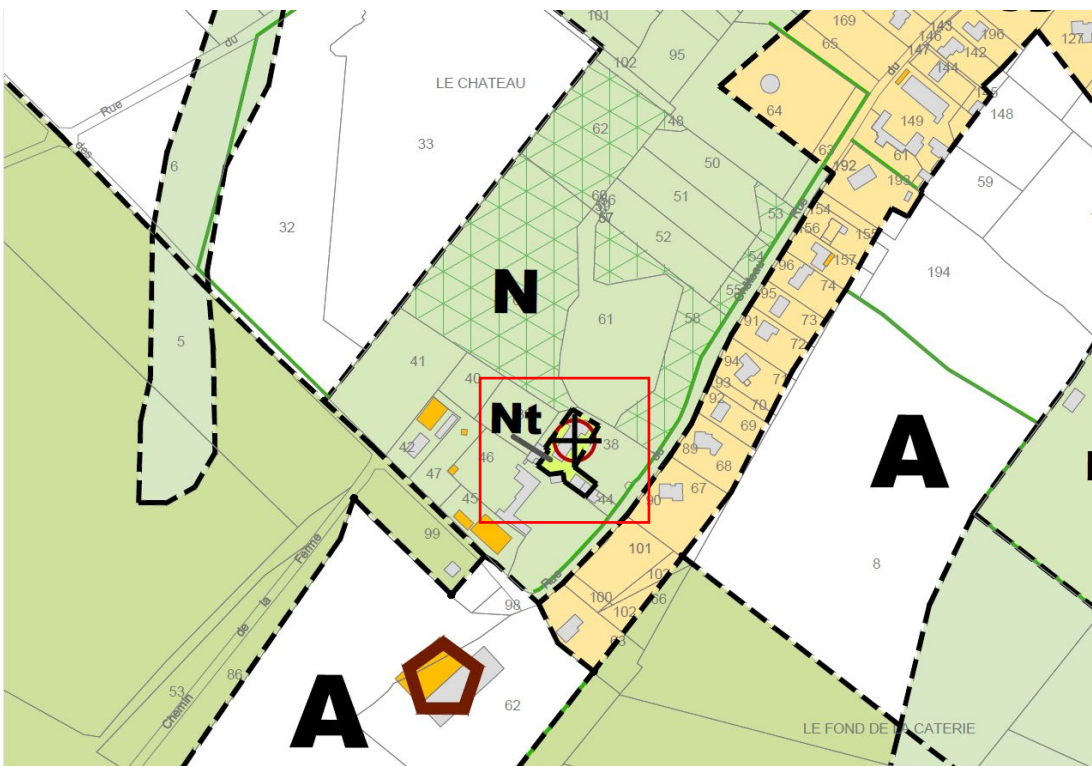
Extrait du plan de zonage modifié

4. *Les modifications suite aux retours PPA et de l'enquête publique*

Document de consultation, zonage Pays de Guînes :



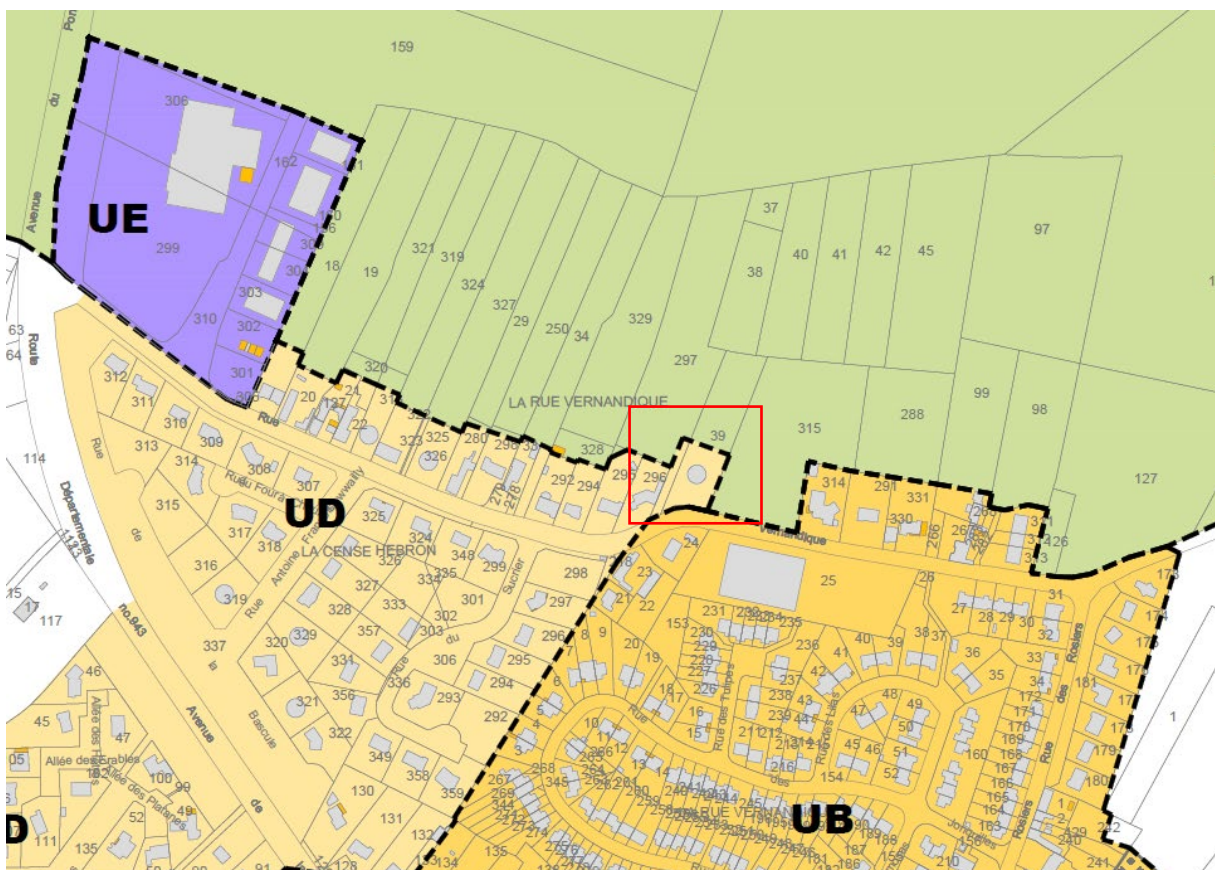
Document approuvé par la modification de droit commun, zonage Pays de Guînes :



Document de consultation, zonage Pays d'Ardres :



Document approuvé par la modification de droit commun, zonage Pays d'Ardres :



Le figuré « Maisons récemment construites ou en cours » a également été ajouté sur la parcelle.

Document non présent dans le dossier de consultation car non modifié par la procédure, rapport de présentation partie 5 Justifications :

La révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v2

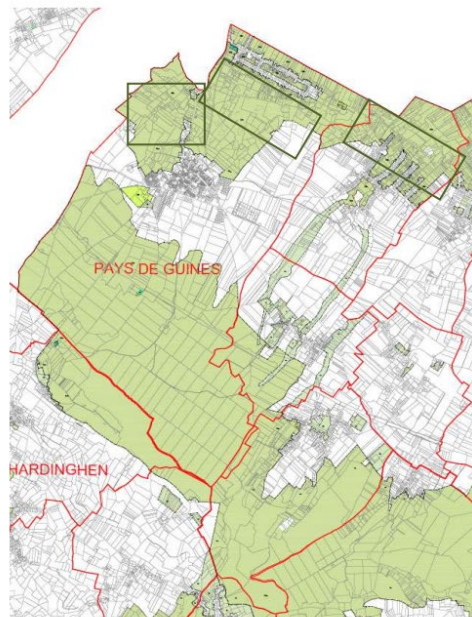
11. Camping existant au sein de la zone naturelle

Le site de l'hébergement de plein air est classé en zone Nt : le périmètre reprend l'ensemble du site.



L'HABITAT ISOLE AU MILIEU DES ESPACES NATURELS

Anciennement classées en zone Nh ou Nhs, les constructions à usage d'habitations ne sont plus identifiées par un STECAL dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2. Aussi, on retrouve de nombreuses constructions isolées en dehors des formes urbaines consacrées.



Document intégré dans le dossier et approuvé par la modification de droit commun, rapport de présentation partie 5 Justifications : ajout du STECAL Nt :

La révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v2

11. Camping existant au sein de la zone naturelle

Le site de l'hébergement de plein air est classé en zone Nt : le périmètre reprend l'ensemble du site.



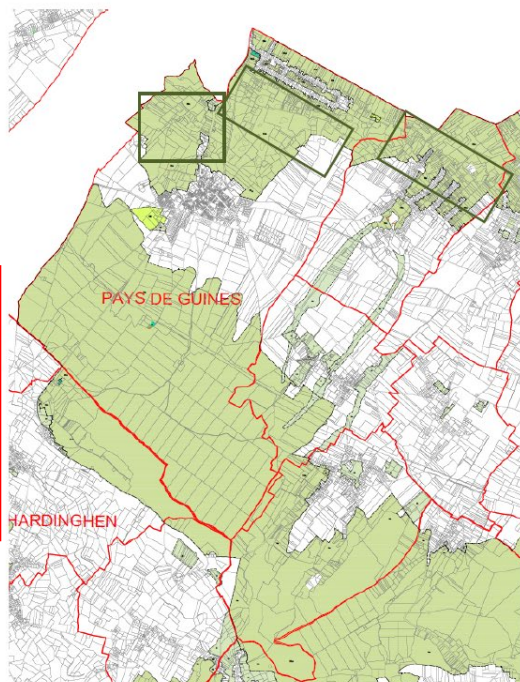
12. Projet de réhabilitation et d'extension (mis en place par la modification de droit commun approuvée le 06 avril 2023) :

La mise en place de ce STECAL Nt sur la commune de Campagneles-Guînes a pour objectif d'accueillir un projet de restauration et de spa. Le descriptif du projet et ses justifications se trouvent dans le dossier joint en annexe du présent document (pages 127 et suivantes)



L'HABITAT ISOLE AU MILIEU DES ESPACES NATURELS

Anciennement classées en zone Nh ou Nhs, les constructions à usage d'habitations ne sont plus identifiées par un STECAL dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2. Aussi, on retrouve de nombreuses constructions isolées en dehors des formes urbaines consacrées.



Document non présent dans le dossier de consultation car non modifié par la procédure, rapport de présentation partie 5 Justifications :

4. Justification des autres éléments réglementaires visibles au zonage	249
4.1. La protection des zones à risques	249
4.2. La protection des éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme	254
4.3. Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé	257
4.4. Les Emplacements réservés	258
4.5. La servitude de mixité sociale au titre de l'art. L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme	260
4.6. Les notifications concernant l'emplacement d'activités possiblement nuisibles	261
4.7. Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global	262
5. Déclinaison des Orientations d'Aménagement et de Programmation	263
5.1. Les nouveaux quartiers	263
5.2. Les secteur d'activités	265
5.3. Les zones de densification	266

Document intégré dans le dossier et approuvé par la modification de droit commun, rapport de présentation partie 5 Justifications : ajout d'une annexe sur le dossier de STECAL Nt

4. Justification des autres éléments réglementaires visibles au zonage	249
4.1. La protection des zones à risques	249
4.2. La protection des éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme	254
4.3. Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé	257
4.4. Les Emplacements réservés	258
4.5. La servitude de mixité sociale au titre de l'art. L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme	260
4.6. Les notifications concernant l'emplacement d'activités possiblement nuisibles	261
4.7. Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global	262
5. Déclinaison des Orientations d'Aménagement et de Programmation	263
5.1. Les nouveaux quartiers	263
5.2. Les secteur d'activités	265
5.3. Les zones de densification	266
6. Annexes	267

Illustrations de la première page du dossier annexé (p.127) :



Document non présent dans le dossier de consultation car non modifié par la procédure, rapport de présentation partie 5 Justifications :

Ardres Bois en Ardres et hameaux

Enveloppe de la zone UB : centre de Bois en Ardres sur lequel on retrouve le tissu urbain le plus dense du hameau. Cette zone est définie :

- De part et d'autre de la RD 943 (1.) aux abords de laquelle les commerces et services se sont développés
- en intégrant les équipements : scolaires (2.), sportifs (3.), ...
- en intégrant les opérations d'extension dense réalisées dans la continuité immédiate (4.)
- par des espaces naturels qui forme rupture : lac d'Ardres au sud (5.),
- par des espaces à vocation d'accueil touristique en interface entre la ville et le lac (6.)
- en excluant des dents creuses de plus de 40 mètres en zone naturelle sensible (7.)

Enveloppe de la zone UD : extension récente concentrique et étalement linéaire des lieux dits.

La zone concentrique UD est définie :

- dans la continuité immédiate de la zone UB,
- en intégrant les opérations d'extension les plus récentes de densité moyenne : 8.

Les zones de développement linéaire reprennent les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : 9.10.11.
- exclusion des exploitations agricoles / entreprise agricole : 12.
- exclusion des vis-à-vis situés hors de l'enveloppe urbaine : 13.14.15.
- Profondeur de la zone étendue pour reprendre les constructions existantes en double front : 16.

Enveloppe de la zone UE

La zone UE reprend strictement l'aménagement actuel de la zone commerciale et service existante.



Déclassement d'une grande partie de la zone d'activités et suppression de son extension. L'ensemble des terrains ont faits l'objet d'une convention avec le conseil départemental au titre de la gestion des espaces naturels sensibles.

Soit près de 15 hectares préservés pour les milieux naturels, la biodiversité.



Document intégré dans le dossier et approuvé par la modification de droit commun, rapport de présentation partie 5 Justifications : changement de zonage d'une parcelle construite

Ardres Bois en Ardres et hameaux

Enveloppe de la zone UB : centre de Bois en Ardres sur lequel on retrouve le tissu urbain le plus dense du hameau. Cette zone est définie :

- De part et d'autre de la RD 943 (1.) aux abords de laquelle les commerces et services se sont développés
- en intégrant les équipements : scolaires (2.), sportifs (3.), ...
- en intégrant les opérations d'extension dense réalisées dans la continuité immédiate (4.)
- par des espaces naturels qui forme rupture : lac d'Ardres au sud (5.),
- par des espaces à vocation d'accueil touristique en interface entre la ville et le lac (6.)
- en excluant des dents creuses de plus de 40 mètres en zone naturelle sensible (7.)

Enveloppe de la zone UD : extension récente concentrique et étalement linéaire des lieux dits.

La zone concentrique UD est définie :

- dans la continuité immédiate de la zone UB,
- en intégrant les opérations d'extension les plus récentes de densité moyenne : 8.

Les zones de développement linéaire reprennent les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : 9.10.11.
- exclusion des exploitations agricoles / entreprise agricole : 12.
- exclusion des vis-à-vis situés hors de l'enveloppe urbaine : 13.14.15.
- Profondeur de la zone étendue pour reprendre les constructions existantes en double front : 16.

Dans cette optique, la procédure de modification de droit commun approuvée le 06 avril 2023 opère le reclassement d'une parcelle construite N en UD. Il s'agit d'une construction réalisée quelques jours avant l'approbation du PLUi. Son reclassement s'opère au regard de la méthodologie présentée et permet d'adapter le plan de zonage à une réalité de terrain. Elle n'ouvre donc pas de droits à bâtir. A noter que la construction est existante au cadastre.



Enveloppe de la zone UE

La zone UE reprend strictement l'aménagement actuel de la zone commerciale et service existante.



Déclassement d'une grande partie de la zone d'activités et suppression de son extension. L'ensemble des terrains ont faits l'objet d'une convention avec le conseil départemental au titre de la gestion des espaces naturels sensibles.

Soit près de 15 hectares préservés pour les milieux naturels, la biodiversité.



VI. Les modifications du règlement

Les modifications du règlement recouvrent une volonté de clarification, d'éviter les interprétations et de rectifier les éléments qui ont soulevés des incohérences lors de l'application de celui-ci. Ainsi, pour répondre aux objectifs indiqués ci-dessus, et dans une volonté de simplification, chacune des parties ci-dessous comprendra l'objet de la modification, sa justification ainsi que sa réécriture.

Suite aux retours des avis PPA et de l'enquête publique, d'autres modifications ont été opérées :

- Ajout, à l'article 4.B, de la référence aux arrêtés de mise à jour (p.11)
- Suppression, à l'article 1.B section 2, de la mention du BRGM et indiquer, à l'article 1.B section 2, l'approbation du PPRi des Pieds de Coteaux des Wateringues (p.13)
- Suppression, à l'article UB1, de la mention du PAPAG (p.44)
- Modifier, à l'article 1AU3, le retrait de 4m pour 3m (indiqué dans la notice mais oublié dans le dossier de consultation) (p.128)
- Ajout, dans les articles 6 des diverses zones, du cas de changement de destination
- Actualiser les mentions aux PPRi, dans l'ensemble des articles concernés, en ajoutant le PPRi des Pieds de Coteaux des Wateringues et le PPRn du bassin versant du Wimereux
- Ajout, dans les articles 8 alinéa 3 des diverses zones, du renvoi aux dispositions du PPRi.
- Modification du terme « parcelle bâtie » pour « unité foncière » pour les mares et piscines
- Préciser, pour l'article UA4 alinéa 4, le périmètre ABF AC1 (de même pour la zone UB et UD)

L'ensemble des modifications ont pour objectif une meilleure lisibilité du document.

1. Les modifications portant sur toutes les zones

a. Le chapeau de zone sur l'implantation des constructions

Objet : chapeau de zone sur l'implantation des constructions.

Justification : le 1^{er} objectif consiste à avoir une cohérence dans l'appréciation de la règle de calcul entre l'implantation par rapport à l'alignement et celle en limite séparative. Le 2^{ème} consiste à permettre la réalisation d'architecture plus complexe (comme des constructions en L par exemple).

Réécriture : article réécrit pour l'ensemble des zones.

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Toutes, Article 3, point 1	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. Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).	Les règles d'implantation s'appliquent, sur la plus large partie de la façade principale , 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. Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).
Toutes, Article 3, point 2	Les règles de distances séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment.	Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).

b. Implantation entre deux constructions

Objet : précision de la réglementation sur l'implantation entre deux constructions.

Justification : l'intercommunalité souhaite préciser que les dimensions concernent celles de la construction projetée, afin de faciliter l'instruction.

Réécriture : article réécrit pour l'ensemble des zones.

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Toutes, Article 3, point 3	[...] La marge d'isolement 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 m ² .	[...] La marge d'isolement minimale entre 2 constructions est ramenée à 1,5 mètre pour les bâtiments de faible dimension dans la mesure où leur hauteur (de la construction projetée) ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé et l'emprise au sol (de la construction projetée) n'excède pas 20 m ² .

c. Les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et ZIC)

Objet : préciser « et / ou »

Justification : le service instructeur a déjà eu des retours sur cette phrase pour laquelle une condition cumulative avait été comprise par un aménageur. De ce fait, il est souhaitable de clarifier cette phrase.

Réécriture : tous les articles où il est fait mention des secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et ZIC) : zones UB, UD, A et N

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone UB, Article 3, point 6	[...] Dans les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et ZIC), l'emprise au sol : - des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à un maximum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière, [...]	[...] Dans les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et/ou ZIC), l'emprise au sol : - des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à un maximum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière, [...]
Zone UD, Article 3, point 6	[...] Dans les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et ZIC), l'emprise au sol : - des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à un maximum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière, [...]	[...] Dans les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et/ou ZIC), l'emprise au sol : - des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à un maximum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière, [...]
Zone A, Article 3, point 6	[...] Dans les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et ZIC), l'emprise au sol : - des extensions des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension de 20m ² d'emprise au sol sera autorisée, [...]	[...] Dans les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et/ou ZIC), l'emprise au sol : - des extensions des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension de 20m ² d'emprise au sol sera autorisée, [...]
Zone N, Article 3, point 6	[...] Dans les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et ZIC), l'emprise au sol : - des extensions des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension de 20m ² sera autorisée, [...]	[...] Dans les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et/ou ZIC), l'emprise au sol : - des extensions des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension de 20m ² sera autorisée, [...]

2. Les modifications portant sur des articles ponctuels

a. Implantation des annexes : zone UA, UB et UD

Objet : implantation des annexes.

Justification : la hauteur des annexes autorisées en fond de jardin a été jugée insuffisante. Une hauteur plus importante doit donc être prescrite, afin de permettre la réalisation d'une couverture à deux versants avec une pente adaptée.

Réécriture : zones UA, UB, et UD.

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone UA, Article 3, point 1	[...] L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux extensions et annexes attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension ou l'annexe doit être implantée avec un retrait harmonisé avec celui de la construction existante. ▪ aux annexes à la construction principale sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres. [...]	[...] L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux extensions et annexes attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension ou l'annexe doit être implantée avec un retrait harmonisé avec celui de la construction existante. ▪ aux annexes à la construction principale sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres mesurés au faitage. [...]
Zone UB, Article 3, point 1	[...] L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux extensions et annexes attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension ou l'annexe doit être implantée avec un retrait harmonisé avec celui de la construction existante. ▪ aux annexes à la construction principale sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres. [...]	[...] L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux extensions et annexes attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension ou l'annexe doit être implantée avec un retrait harmonisé avec celui de la construction existante. ▪ aux annexes à la construction principale sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres mesurés au faitage. [...]
Zone UD, Article 3, point 1	[...] L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux extensions et annexes attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension ou l'annexe doit être implantée avec un retrait harmonisé avec celui de la construction existante. ▪ aux annexes à la construction principale sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres. [...]	[...] L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux extensions et annexes attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension ou l'annexe doit être implantée avec un retrait harmonisé avec celui de la construction existante. ▪ aux annexes à la construction principale sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres mesurés au faitage. [...]

b. Ajout d'une dérogation concernant la hauteur des constructions :
zone UD

Objet : ajout d'une dérogation concernant la hauteur des constructions.

Justification : l'objectif est de maintenir la règle actuelle, tout en ajoutant une dérogation dans le chapeau introductif qui permet de construire en R+1 si les constructions voisines ont une hauteur supérieure à celle autorisée.

Réécriture : zone UD

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone UD, Article 3, point 5	<p>Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, sa hauteur - à l'égout des couvertures comme au faîtage - doit être sensiblement identique à celle de l'immeuble voisin soit le plus haut, soit le plus bas.</p> <p>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.</p> <p>Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).</p> <p>Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle qui ne respectent déjà pas ces hauteurs. Dans ce cas, la hauteur maximale sera celle de la construction attenante existante.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur des constructions à usage principal d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.</p> <p>Les bâtiments ne peuvent avoir une typologie supérieure à R+C (Rez-de-chaussée + combles aménageables). En cas de toiture terrasse la hauteur fixée au sommet de l'acrotère ne doit pas excéder 4 mètres. [...]</p>	<p>Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, sa hauteur - à l'égout des couvertures comme au faîtage - doit être sensiblement identique à celle de l'immeuble voisin soit le plus haut, soit le plus bas.</p> <p>Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes dont une présente une typologie supérieure à celle autorisée : la nouvelle construction pourra présenter une typologie similaire à celle existante de manière à préserver le paysage de rue.</p> <p>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.</p> <p>Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).</p> <p>Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle qui ne respectent déjà pas ces hauteurs. Dans ce cas, la hauteur maximale sera celle de la construction attenante existante.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur des constructions à usage principal d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.</p> <p>Une dérogation est possible dans le cas d'une construction en dent creuse au titre du paysage de rue : la hauteur de la construction - à l'égout des couvertures comme au faîtage - doit être sensiblement identique à celle de l'immeuble voisin soit le plus haut, soit le plus bas.</p> <p>Les bâtiments ne peuvent avoir une typologie supérieure à R+C (Rez-de-chaussée + combles aménageables). En cas de toiture terrasse la hauteur fixée au sommet de l'acrotère ne doit pas excéder 4 mètres. [...]</p>

c. Implantation avec marges d'isolement par rapport aux limites séparatives : zones UA et UB

Objet : implantation avec marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

Justification : il est proposé de réduire la distance minimale d'implantation avec retrait lorsque la façade de construction projetée comporte des baies, au regard de la densification des constructions au sein des zones urbaines.

Réécriture : zones UA, UB

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zones UA, UB, Article 3, point 2	[...] Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 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'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 3 mètres de la limite séparative.

d. Aspect et hauteur des clôtures : zones UA, UB et UD

Objet : aspect extérieur et hauteur des clôtures

Justification : la règle actuelle (hauteur de 2m) génère une fermeture des vues et une réduction visuelle des espaces publics accompagnant les voies. Pour y remédier, l'intercommunalité souhaite réduire cette hauteur, sauf lorsque cela correspond au paysage de rue comme en UA.

Réécriture : zones UA, UB, UD, 1AU

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone UA Article 4, point 5	[...] La hauteur des clôtures sur rue, sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune. [...]	[...] <i>Les clôtures sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser 1,6 mètres de hauteur. Toutefois, la hauteur de clôture sur rue pourra être de 2 mètres quand cela correspond au paysage de rue.</i> Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune. [...]
Zone UB, Article 4, point 5	[...] La hauteur des clôtures sur rue, sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune. [...]	[...] <i>Les clôtures sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser 1,6 mètres de hauteur. Toutefois, la hauteur de clôture sur rue pourra être de 2 mètres quand cela correspond au paysage de rue.</i> Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune. [...]
Zone UD, Article 4, point 5	[...] La hauteur des clôtures sur rue, sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune. [...]	[...] <i>Les clôtures sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser 1,4 mètres de hauteur. Toutefois, la hauteur de clôture sur rue pourra être de 2 mètres quand cela correspond au paysage de rue.</i> Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune. [...]
Zone 1AU, Article 4, point 5	[...] 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 doublée ou non d'une haie végétale constituée d'essences locales.	[...] 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. <i>Lorsque le terrain est desservi par 2 voies, on entend par façade principale, la façade sur laquelle est organisée l'accès à la parcelle.</i> Les clôtures qui s'implanteront dans la continuité du bâti et seront d'une hauteur maximale de 1,7 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 doublée 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. [...]	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. <i>Les murets de soutènement seront autorisés, selon le dénivelé du terrain naturel, sur une hauteur maximale de 60 cm.</i> [...]
--	---	--

e. Volumétrie et toiture : zone UA, UB, UD, 1AU, 2AU, A et N

Objet : toitures à une pente et toitures terrasses

Justification : les objectifs sont la clarification de la règle et l'uniformisation entre les différentes zones, tout en ajoutant la possibilité de réaliser des toitures plates sous certaines conditions. La réglementation actuelle a été jugée comme trop contraignante.

Réécriture : zones UA, UB, UD, 1AU, 2AU, A et N

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone UA, UB, UD, A (<i>uniquement pour les constructions à usage d'habitation</i>) et N (<i>pour toutes les constructions autres qu'agricoles</i>) Article 4, point 3	<p>Les toitures seront à double pente : la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être comprise entre 35 et 60°.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 35° ou les toitures terrasses sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 <p>Les petits coyaux sont autorisés à titre accessoire sur la construction principale ainsi que sur les extensions des constructions existantes.</p> <p>Quel que soit le nombre de pans, les toitures doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale. [...]</p>	<p>Les toitures seront <i>de préférence</i> à double pente : la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être <i>supérieure ou égale à 30°</i>.</p> <p>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. Quel que soit le nombre de pans, les toitures doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale.</p> <p>Toutefois :</p> <p><i>Les toitures à une seule pente, celles dont la pente est inférieure à 30° sont autorisées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les extensions dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec la hauteur de la construction principale, (vérandas, garage...) - 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...). - pour les annexes qui mesurent moins de 40 m² <p><i>Les toitures terrasses sont autorisées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - uniquement pour les constructions principales à usage d'habitation sous réserve que la hauteur de l'acrotère soit similaire à la hauteur mesurée à l'égout des constructions voisines, sans limite de superficie - pour les annexes qu'elles mesurent moins de 40 m² <p>Les petits coyaux sont autorisés à titre accessoire sur la construction principale ainsi que sur les extensions des constructions existantes. [...]</p>
Zones 1AU, 2AU Article 4, point 3	<p>[...]</p> <p>Les toitures seront à double pente : la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure ou égale à 30°.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les toitures à quatre pans seront autorisées si cela correspond au type de toiture dominant présent dans le 	<p>[...]</p> <p>Les toitures seront <i>de préférence</i> à double pente : la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure ou égale à 30°.</p> <p>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.</p>

	<p>paysage de la rue, dans les opérations d'ensemble ou groupées.</p> <p>- les toitures à une seule pente, celles dont la pente est inférieure à 30° ou les toitures terrasses sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 <p>Les petits coyaux sont autorisés à titre accessoire sur la construction principale ainsi que sur les extensions des constructions existantes.</p> <p>Quel que soit le nombre de pans, les toitures doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale.</p>	<p>Quel que soit le nombre de pans, les toitures doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale.</p> <p>Toutefois :</p> <p>Les toitures à une seule pente, celles dont la pente est inférieure à 30° sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les extensions dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec la hauteur de la construction principale, (vérandas, garage...) - 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...). - pour les annexes qu'elles mesurent moins de 40 m² <p>Les toitures terrasses sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - uniquement pour les constructions principales à usage d'habitation sous réserve que la hauteur de l'acrotère soit similaire à la hauteur mesurée à l'égout des constructions voisines, sans limite de superficie - pour les annexes qu'elles mesurent moins de 40 m² <p>Les petits coyaux sont autorisés à titre accessoire sur la construction principale ainsi que sur les extensions des constructions existantes.</p>
--	--	--

f. *Destinations, sous destinations soumises à des conditions particulières : zones UA, UB, UD, A et N*

Objet n°1 : création de logements à usage d'habitation pour les exploitants agricoles

Justification de l'objet n°1 : cette modification correspond à une réécriture de la règle sans évolution de fond. Elle a pour objectif de clarifier les possibilités de construction d'une nouvelle habitation en secteur agricole.

Réécriture : zone A

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Objet n°1 Zone A Article 1, point 2	<p>[...]</p> <p>2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant.</p> <p>Le nombre de construction nouvelle à usage d'habitation est limité à une par exploitation. Toutefois, la création d'habitations supplémentaires en lien avec l'activité est possible au travers du changement de destination et de la réhabilitation des constructions existantes.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, selon les 2 cas de figure suivants :</p> <p>- Lorsqu'il n'existe pas de construction à usage d'habitation sur l'exploitation : le nombre de construction nouvelle à usage d'habitation est limité à une par exploitation. Toutefois, la création d'habitations supplémentaires nécessaire à l'activité est possible au travers du changement de destination et de la réhabilitation des constructions existantes (ancienne grange,...)</p> <p>- Lorsqu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur l'exploitation : la création d'habitations supplémentaires nécessaires à l'activité est possible au travers du changement de destination et de la réhabilitation des constructions existantes.</p> <p>Le nombre de construction nouvelle à usage d'habitation est limité à une par exploitation. Toutefois, la création d'habitations supplémentaires en lien avec l'activité est possible au travers du changement de destination et de la réhabilitation des constructions existantes.</p> <p>[...]</p>

Objet n°2 : les aménagements paysagers possibles en fond de jardin

Justification de l'objet n°2 : volonté de clarifier et d'ajouter des possibilités d'aménagements des jardins d'agrément.

Réécriture : zones UA, UB, UD, A, et N

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Objet n°2 Zones UA, UB, UD, Article 1, point 2	<p>[...]</p> <p>1. 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, ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>1. 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, ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.</p> <p>2. La création et la restauration de mares pourront être autorisées sous réserve :</p> <p>- d'être d'une superficie inférieure à 100m² et</p> <p>- être située sur une parcelle bâtie l'unité foncière (partie jardin d'agrément d'une parcelle bâtie)</p> <p>3. Les piscines sont autorisées sous réserve d'être située sur une parcelle bâtie l'unité foncière.</p> <p>[...]</p>

Objet n°2 Zone A Article 1, point 2	[...] <p>7. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.</p> [...]	[...] <p>7. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.</p> <p>8. La création et la restauration de mares pourront être autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être d'une superficie inférieure à 100m² et - être située sur une parcelle bâtie l'unité foncière (partie jardin d'agrément d'une parcelle bâtie) <p>9. Les piscines sont autorisées sous réserve d'être située sur une parcelle bâtie l'unité foncière (partie jardin d'agrément d'une parcelle bâtie)</p> [...]
Objet n°2 Zone N Article 1, point 2	En zone N, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées : <p>1. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis et des travaux de gestion ou de réhabilitation des espaces naturels</p> [...]	En zone N, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées : <p>1. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis et des travaux de gestion ou de réhabilitation des espaces naturels</p> <p>2. La création et la restauration de mares pourront être autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être d'une superficie inférieure à 100m² et - être située sur une parcelle bâtie l'unité foncière (partie jardin d'agrément d'une parcelle bâtie) [...] <p>11. Les piscines sont autorisées sous réserve d'être située sur une parcelle bâtie l'unité foncière (partie jardin d'agrément d'une parcelle bâtie)</p> [...]

g. Le stationnement : zone UA

Objet : la gestion du stationnement en centre-bourg (UA)

Justification : volonté de distinguer la gestion du stationnement sur la ville de Guînes de celle des autres communes. L'objectif recherché sur la commune de Guînes est de limiter la division des habitations en cœur de ville en plusieurs petits logements. Sur les autres communes, il est nécessaire de promouvoir la réhabilitation des demeures du centre-ville et village et ainsi éviter que le stationnement soit un frein. Il est donc souhaité d'adapter le règlement à ces deux cas de figure.

Réécriture : zone UA

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone UA Article 6, point 1	<p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Constructions à usage d'habitation :</p> <p>Nombre d'emplacement minimum :</p>	<p>Sur toutes les communes sauf Guînes :</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Constructions à usage d'habitation :</p> <p>Nombre d'emplacement minimum :</p>

	<p>- Pour les constructions à usage habitation : 2 places de stationnement réalisé sur le domaine privé par logement à partir du 2ème logement réalisé par unité foncière,</p> <p>- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement. [...]</p>	<p>- Pour les constructions à usage habitation : à partir du 2ème logement réalisé par unité foncière, le projet devra présenter un nombre de places de stationnement adapté au projet et selon l'implantation de ce dernier au regard des aires de stationnement existantes sur le domaine public à moins de 50 mètres</p> <p>- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Sur la commune de Guînes</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Constructions à usage d'habitation :</p> <p>Nombre d'emplacement minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage habitation : 2 places de stationnement réalisé sur le domaine privé par logement à partir du 2ème logement réalisé par unité foncière, - Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement.
--	--	---

h. Implantation par rapport à la voirie et aux limites séparatives : zone 1AU

Objet n°1 : réduction de la distance minimale d’implantation avec marge d’isolement.

Justification n°1 : l’ajout concernant le retrait des garages a pour but d’éviter le stationnement à cheval sur la parcelle et sur le domaine public. Un paragraphe de l’article sera déplacé pour éviter des erreurs d’interprétation (en effet, si la construction comporte des baies, les dérogations au retrait de 3m n’est pas possible). Le retrait indiqué est diminué dans un souci de densification et de simplification.

Objet n°2 : suppression de la mention « publique ».

Justification n°2 : dès lors que les règles d’implantation s’appliquent par rapport aux voies publiques et privées, les pétitionnaires pourraient être induits en erreur dès lors qu’il n’est pas fait mention, dans les points 1 et 2, de la voie privée.

Objet n°3 : compléter les cas pour lesquelles les dispositions définies ne s’appliquent pas.

Justification n°3 : les règles de recul définies s’appliquent également aux annexes et extensions, alors que cela n’est pas le cas en zone urbaine. La volonté est donc d’harmoniser afin d’avoir une certaine homogénéité des zones urbaines (existantes ou futures). De plus, les parcelles des zones à urbaniser peuvent être assez petites, l’application de ces règles pourraient bloquer un éventuel projet.

Objet n°4 : prévoir le cas de figure pour les constructions situées à l’angle de deux voies.

Justification n°4 : là encore, les parcelles peuvent être peu larges en zone ouverte à l’urbanisation, c’est pourquoi l’intercommunalité souhaite une souplesse en ce qui concerne leur implantation. Elle souhaite également assurer la sécurité de la desserte.

Objet n°5 : remplacer la mention « doit » par « peut »

Réécriture : zone 1AU

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone 1AU Article 3, point 1	<p>[...] Toute construction doit être implantée :</p> <ol style="list-style-type: none"> soit à l’alignement de la voie publique, soit avec un recul compris entre 3 et 6 mètres par rapport à l’alignement public soit avec un recul compris entre 0 et 2 mètres par rapport au domaine public réservé aux liaisons piétonnes transversales. <p>[...]</p> <p>L’ensemble des dispositions ci-dessus ne s’appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>[...] Toute construction doit être implantée :</p> <ol style="list-style-type: none"> soit à l’alignement de la voie publique, soit avec un recul compris entre 3 et 6 mètres par rapport à l’alignement publie. Le retrait devant les garages devra être au minimum de 5 mètres. Dans le cas d’une construction à l’angle de deux voies, la construction pourra avoir un recul compris entre 3 et 6 mètres par rapport à la voie d’accès et un recul minimum de 3m par rapport aux autres voies. L’accès à la parcelle devra être réalisé par la voie présentant le moins de gêne, tant pour la circulation routière que pour les entrées/sorties de la parcelle. soit avec un recul compris entre 0 et 2 mètres par rapport au domaine public réservé aux liaisons piétonnes transversales. <p>[...]</p> <p>L’ensemble des dispositions ci-dessus ne s’appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.

		<p>- aux extensions et annexes attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension ou l'annexe doit être implantée avec un retrait harmonisé avec celui de la construction existante.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux annexes à la construction principale sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres. ▪ aux constructions existantes, selon l'article R. 152-6, pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le présent règlement.
Zone 1AU, Article 3, point 2	<p>[...]</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative.</p> <p>L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. 	<p>[...]</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 3 mètres de la limite séparative.</p>

i. Hauteur des constructions : zone 1AU

Objet : hauteur des constructions

Justification : la hauteur maximale autorisée en zone 1AU est insuffisante pour permettre la réalisation d'immeubles collectifs à usage d'habitation. L'intercommunalité souhaite également apporter une distinction en ce qui concerne les immeubles collectifs.

Réécriture : zone 1AU

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone 1AU Article 3, point 5	<p>[...]</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <p><u>Sur Guînes et Ardres :</u> 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.</p> <p><u>Sur les autres communes :</u> 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.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <p><u>Sur Guînes et Ardres :</u> La hauteur des constructions individuelles 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. La hauteur des immeubles collectifs à usage principal d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout et 14 mètres au faitage. En cas de toiture terrasse la hauteur fixée au sommet de l'acrotère ne doit pas excéder 9 mètres.</p> <p><u>Sur les autres communes :</u> 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.</p> <p>[...]</p>

j. Autorisation des HLL : zones At et Nt

Objet : autoriser l'implantation d'HLL

Justification : l'intercommunalité souhaite autoriser les HLL, comme le permet le code de l'Urbanisme, au sein des secteurs At et Nt dès lors que le secteur At correspond aux activités d'hébergements touristiques et que le secteur Nt est une zone à vocation touristique.

Réécriture : zones At et Nt

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zones At et Nt Article 1, point 2	[...] 1. Les constructions et installations à usage d'activité touristique existante à la date d'approbation du PLUI ainsi que leurs extensions à condition que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants. Y compris les constructions et installations relatives au bon fonctionnement des équipements touristiques en place (blocs sanitaires, abris,...), [...]	[...] En sous-secteur At, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées : 1. Les constructions et installations à usage d'activité touristique existante à la date d'approbation du PLUI ainsi que leurs extensions à condition que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants. Y compris les constructions et installations relatives au bon fonctionnement des équipements touristiques en place (blocs sanitaires, abris,...), 2. L'implantation d'habitat léger de loisirs dans un camping ou dans un parc résidentiel de loisirs. Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Entrent dans cette catégorie (liste non exhaustive) : mobil home, chalet en bois démontable, cabane en bois démontable, bungalow démontable, une yourte disposant d'équipements intérieurs (bloc de cuisine, sanitaires), une cabane dans les arbres, un tipi équipé (cuisine, WC), une roulotte ne pouvant être déplacée,... [...]

k. Définir la réglementation applicable aux HLL : zones At et Nt

Objet n°1 : définir l'implantation des HLL par rapport à la voirie et aux limites séparatives.

Justification de l'objet n°1 : dès lors que les HLL deviennent autorisées, il est nécessaire de prévoir une réglementation spécifique concernant leur implantation. Le retrait de 5m permettra le stationnement.

Réécriture de l'objet n°1 : zones At et Nt

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zones At et Nt Article 3, point 1	<p>[...]</p> <p>Pour les constructions à usage agricole [...]</p> <p>Pour les autres constructions : [...]</p>	<p>[...]</p> <p>Pour les constructions à usage agricole [...]</p> <p>Pour les habitations à usage de loisirs :</p> <p>Les constructions devront s'implanter : - à l'alignement - avec un retrait de 5 mètres minimum</p> <p>L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension s'implantera avec le même retrait que celui de la construction existante.</p> <p>Pour les autres constructions : [...]</p>
Zones At et Nt Article 3, point 2	<p>[...]</p> <p>Pour les constructions à usage agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives [...] ▪ Implantation avec marge d'isolement [...] <p>Pour les autres constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives [...] ▪ Implantation avec marge d'isolement [...] <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas : - aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif, - aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.</p>	<p>[...]</p> <p>Pour les constructions à usage agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> A. Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives [...] B. Implantation avec marge d'isolement [...] <p>Pour les habitations à usage de loisirs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'implantation sur l'un ou l'autre des limites séparatives possible. - les constructions s'implanteront avec un retrait de 2 mètres minimum. <p>L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension s'implantera avec le même retrait que celui de la construction existante.</p> <p>Pour les autres constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> A. Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives [...] B. Implantation avec marge d'isolement [...] <p>Ces dispositions (A. et B.) ne s'appliquent pas : - aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif, - aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.</p>

Objet n°2 : définir la hauteur maximale des HLL.

Justification de l'objet n°2 : dès lors que les HLL deviennent autorisées, il est nécessaire de prévoir une réglementation spécifique.

Réécriture de l'objet n°2 : zones At et Nt

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone At Article 3, point 5	<p>[...]</p> <p>Pour les constructions à usage agricole :</p> <p>La hauteur maximale autorisée pour les bâtiments à usage agricole est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 12 mètres à l'égout de toiture, sur les Pays d'Hardinghen et de Licques, - à 15 mètres à l'égout de toiture sur le Pays de Guînes, Ardres et Bonningues <p>Pour les autres constructions :</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Pour les constructions à usage agricole :</p> <p>La hauteur maximale autorisée pour les bâtiments à usage agricole est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 12 mètres à l'égout de toiture, sur les Pays d'Hardinghen et de Licques, - à 15 mètres à l'égout de toiture sur le Pays de Guînes, Ardres et Bonningues <p>Pour les habitations à usage de loisirs :</p> <p>La hauteur maximale de la construction, mesurée au faitage, est fixée à 5 mètres.</p> <p>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 la construction voisine soit la plus haute, soit la plus basse.</p> <p>Pour les autres constructions :</p> <p>[...]</p>
Zone Nt Article 3, point 5	<p>[...]</p> <p>Pour les constructions à usage agricole :</p> <p>La hauteur maximale autorisée pour les bâtiments à usage agricole est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture.</p> <p>Pour les autres constructions :</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Pour les constructions à usage agricole :</p> <p>La hauteur maximale autorisée pour les bâtiments à usage agricole est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture.</p> <p>Pour les habitations à usage de loisirs :</p> <p>La hauteur maximale de la construction, mesurée au faitage, est fixée à 5 mètres.</p> <p>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 la construction voisine soit la plus haute, soit la plus basse.</p> <p>Pour les autres constructions :</p> <p>[...]</p>

Objet n°3 : définir l’emprise au sol des HLL.

Justification de l’objet n°3 : dès lors que les HLL deviennent autorisées, il est nécessaire de prévoir une réglementation spécifique. Le pourcentage tient compte de la petite taille des parcelles.

Réécriture de l’objet n°3 : zones At et Nt

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone At Article 3, point 6	Afin de minimiser l'imperméabilité des surfaces et préserver des espaces semi naturel filtrants, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder : - 30 % de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitation, - 40 % de l'unité foncière pour les bâtiments liés à l'activité économique et/ou touristique en place (sous-secteur At et Ae) - 20% de l'unité foncière pour les autres constructions. [...]	Afin de minimiser l'imperméabilité des surfaces et préserver des espaces semi naturel filtrants, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder : - 30 % de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitation, - 40 % pour les constructions à usage d'habitat de loisirs (calculé à la parcelle). - 40 % de l'unité foncière pour les bâtiments liés à l'activité économique et/ou touristique en place (sous-secteur At et Ae) - 20% de l'unité foncière pour les autres constructions. [...]
Zone Nt Article 3, point 6	Afin de minimiser l'imperméabilité des surfaces et préserver des espaces semi naturel filtrants, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder : - 30 % de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitation, - 20% de l'unité foncière pour les bâtiments liés à l'activité économique et/ou touristique en place (Ne ou Nt) - 20% de l'unité foncière pour les autres constructions.	Afin de minimiser l'imperméabilité des surfaces et préserver des espaces semi naturel filtrants, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder : - 30 % de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitation, - 40 % pour les constructions à usage d'habitat de loisirs (calculé à la parcelle). - 20% de l'unité foncière pour les bâtiments liés à l'activité économique et/ou touristique en place (Ne ou Nt) - 20% de l'unité foncière pour les autres constructions.

Objet n°4 : définir la volumétrie et les toitures des HLL.

Justification de l’objet n°4 : dès lors que les HLL deviennent autorisées, il est nécessaire de prévoir une réglementation spécifique. Les pentes fixées sont trop importantes pour des HLL.

Réécriture de l’objet n°4 : zones At et Nt

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zones At et Nt Article 4, point 3	Pour les constructions à usage agricole : [...] Pour les constructions à usage d'habitation : [...]	Pour les constructions à usage agricole : [...] Pour les constructions à usage d'habitation de loisirs : Il n'est pas fixé de pente minimale pour les toitures. Pour les constructions à usage d'habitation : [...]

Objet n°5 : définir le traitement des façades et de la couverture des HLL.

Justification de l'objet n°5 : dès lors que les HLL deviennent autorisées, il est nécessaire de prévoir une réglementation spécifique. Les matériaux fixés sont trop restrictifs pour des HLL.

Réécriture de l'objet n°5 : zones At et Nt

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zones At et Nt Article 4, point 4	<p>Pour les constructions à usage agricole : [...]</p> <p>Pour les autres constructions : [...]</p>	<p>Pour les constructions à usage agricole : [...]</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation de loisirs : Il n'est pas fixé de matériaux pour les toitures. Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, cette dernière devra s'intégrer et s'harmoniser avec les constructions environnantes.</p> <p>Pour les autres constructions : [...]</p>

I. Occupations et utilisations du sol autorisées : zone N

Objet : permettre le développement économique et/ou touristique dans le cadre de projet de réhabilitation.

Justification : le règlement actuel ne permet pas les projets d'extension pour les activités économiques et/ou touristiques. L'intercommunalité souhaite y remédier, tout en prévoyant certaines conditions.

Réécriture : zone N

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone N Article 1, point 2	<p>En zone N, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées : [...]</p> <p>En sous-secteur Ns, sont seuls autorisés : [...]</p>	<p>En zone N, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées : [...]</p> <p>13. L'extension des constructions existantes à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à usage d'activités économiques et/ou touristiques (existantes ou suite à un changement de destination), sous réserve que l'extension ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à date d'approbation du PLUI.</p> <p>En sous-secteur Ns, sont seuls autorisés : [...]</p>

m. Ajout dans les destinations, sous-destinations interdites : zones UA, UB et UD

Objet : ajout de l'interdiction des mobil-homes dans la zone urbaine

Justification : cette modification fait suite aux retours des services d'instructions.

Réécriture : zones UA, UB et UD

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone UA, UB et UD Article 1, point 1	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	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 et mobil-home quelle qu'en soit la durée, 5. Les parcs résidentiels de loisirs

n. Modification de l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : zones UA, UB, UD, 1AU, 1AUh, 2AU, A, N

Objet : mise en forme de l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Justification : souhait de faciliter la compréhension de l'article.

Réécriture : zones UA, UB, UD, 1AU, 1AUh, 2AU, A, N

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone UA, UB Article 3, point 2	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 obligatoire. Implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives [...] Implantation avec marge d'isolement [...] L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas : [...]	Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...). Lorsque la construction s'implante à l'alignement, son implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est obligatoire. A. Implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives [...] B. Implantation avec marge d'isolement [...] L'ensemble des dispositions ci-dessus (A. et B.) ne s'appliquent pas : [...]

<p>Zone UD Article 3, point 2</p>	<p>Les règles de distances séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment.</p> <p>Lorsque la construction s'implante à l'alignement, son implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est obligatoire.</p> <p>Implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives [...]</p> <p>Implantation avec marge d'isolement [...]</p> <p>Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative.</p> <p>L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>[...]</p>	<p>Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).</p> <p>Lorsque la construction s'implante à l'alignement, son implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est obligatoire.</p> <p>A. Implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives [...]</p> <p>B. Implantation avec marge d'isolement [...]</p> <p>L'ensemble des dispositions ci-dessus (A. et B.) ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative.</p> <p>[...]</p>
<p>Zone 1AU, 2AU Article 3, point 2</p>	<p>Les règles de distances séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment.</p> <p>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.</p> <p>Implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives [...]</p> <p>Implantation avec marge d'isolement [...]</p> <p>Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative.</p> <p>L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci. 	<p>Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).</p> <p>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.</p> <p>A. Implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives [...]</p> <p>B. Implantation avec marge d'isolement [...]</p> <p>L'ensemble des dispositions ci-dessus (A. et B.) ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>[...]</p>	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif et aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci. <p>Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative.</p> <p>[...]</p>
Zone 1AUh Article 3, point 2	<p>Les règles de distances séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment.</p> <p>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.</p> <p>Implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives [...]</p> <p>Implantation avec marge d'isolement [...]</p> <p>Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative.</p> <p>L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>[...]</p>	<p>Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).</p> <p>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.</p> <p>A. Implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives [...]</p> <p>B. Implantation avec marge d'isolement [...]</p> <p>L'ensemble des dispositions ci-dessus (A. et B.) ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative.</p> <p>[...]</p>
Zones A et N Article 3, point 2	<p>Les règles de distances séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment.</p> <p>Pour les constructions à usage agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives <p>Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation avec marge d'isolement [...] 	<p>Les règles de distances séparatives s'appliquent par rapport aux façades du bâtiment. Ces dernières sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, corniches...).</p> <p>Pour les constructions à usage agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A. Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives <p>Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ B. Implantation avec marge d'isolement [...]

	<p>Pour les autres constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives <p>Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives. Lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies, l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est interdite.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation avec marge d'isolement [...] <p>Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif, - aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci. 	<p>Pour les autres constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> A. Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives <p>Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives. Lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies, l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est interdite.</p> <ul style="list-style-type: none"> B. Implantation avec marge d'isolement [...] <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif, - aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci. <p>Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative.</p>
--	---	---

o. Modification de l'article sur le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions : zone 1AU

Objet : imposer la réalisation des coffrets en même temps que la réalisation de la construction.

Justification : assurer l'arrivée des réseaux dès le démarrage des travaux et éviter des travaux de voirie supplémentaire.

Réécriture : zone 1AU.

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone 1AU Article 5, point 3	<p>3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions</p> <p>Les coffrets de raccordement devront être intégrés soit dans le bâti soit dans les clôtures. [...]</p>	<p>3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions</p> <p>Les coffrets de raccordement devront être intégrés soit dans le bâti soit dans les clôtures, et réalisés simultanément à la réalisation de la construction. [...]</p>

p. Ajouts de l'exclusion de l'article R.151-21 du code de l'Urbanisme : zone urbaine et à urbaniser

Objet : exclure l'application de l'article R.151-21 du code de l'Urbanisme

Justification : cette modification fait suite aux retours des services d'instructions.

Réécriture : préambule des zones urbaines et à urbaniser

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Préambule Dispositions générales des zones urbaines	DEFINITION DE LA ZONE URBAINE : [...] 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).	DEFINITION DE LA ZONE URBAINE : [...] 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). Au sein des zones urbaines, l'application de l'article R.151-21 du code de l'Urbanisme est exclue.
Préambule Dispositions générales des zones à urbaniser	DEFINITION DE LA ZONE A URBANISER : [...] 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).	DEFINITION DE LA ZONE A URBANISER : [...] 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). Au sein des zones à urbaniser, l'application de l'article R.151-21 du code de l'Urbanisme est exclue.

q. Précision concernant la reconstruction de bâtiment après sinistre : zone naturelle

Objet : rappeler la règle du code de l'Urbanisme qui permet une reconstruction d'un bâtiment sinistré sur une période de 10 ans à compter du sinistre.

Justification : volonté d'afficher cette période afin d'éviter toute demande anormale.

Réécriture : zone N

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone N Article 1 point 2	En zone N, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées : [...] 4. La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion. 5. La reconstruction des constructions existantes après sinistre, [...]	En zone N, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées : [...] 4. La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion. 5. La reconstruction des constructions existantes après sinistre, dans une limite de 10 ans à compter du sinistre. [...]

r. Ajouts et corrections au sein du lexique

Objet : ajout de la définition d'une baie, d'une place de jour et supprimer le doublon concernant l'emprise au sol

Justification : faciliter la lecture et la compréhension des pétitionnaires

Réécriture : lexique

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Lexique	<p>[...]</p> <p>- 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.</p> <p>- Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces, bois, tuiles, ardoises ou métal [...]</p>	<p>[...]</p> <p>- 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 accolée 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.</p> <p>- Baie : Ouverture dans un mur, destinée à laisser un passage, à éclairer, ou pour aérer.</p> <p>- Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces, bois, tuiles, ardoises ou métal [...]</p>
Lexique	<p>[...]</p> <p>- Mur pignon : Mur extérieur réunissant les murs de façades.</p> <p>- Prospect Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite. [...]</p>	<p>[...]</p> <p>- Mur pignon : Mur extérieur réunissant les murs de façades.</p> <p>- Place de jour : Aire de stationnement non clôturée donnant sur la voie publique, réalisée la plupart du temps sur l'allée conduisant au garage.</p> <p>- Prospect Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite. [...]</p>
Lexique	<p>[...]</p> <p>- Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.</p> <p>- 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...</p> <p>- Emprise au sol L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètres au dessus du sol naturel avant travaux. [...]</p>	<p>[...]</p> <p>- Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.</p> <p>- 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...</p> <p>- Emprise au sol L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètres au dessus du sol naturel avant travaux. [...]</p>

s. *Permettre une emprise au sol plus importante pour l'activité agricole : zone A*

Objet : augmentation de l'emprise au sol pour les activités agricoles

Justification : au sein de la zone agricole, les activités agricoles disposent d'une emprise au sol autorisée plus faible que pour les autres activités (économie, touristique, habitat).

Réécriture : zone A

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone A Article 3 point 6	<p>6. Emprise au sol des constructions</p> <p>Afin de minimiser l'imperméabilité des surfaces et préserver des espaces semi naturel filtrants, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 % de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitation, - 40 % de l'unité foncière pour les bâtiments liés à l'activité économique et/ou touristique en place (sous-secteur At et Ae) - 20% de l'unité foncière pour les autres constructions. <p>[...]</p>	<p>6. Emprise au sol des constructions</p> <p>Afin de minimiser l'imperméabilité des surfaces et préserver des espaces semi naturel filtrants, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 % de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitation, - 40 % de l'unité foncière pour les bâtiments liés à l'activité économique et/ou touristique en place (sous-secteur At et Ae) - 20% de l'unité foncière pour les autres constructions. <p>- 30 % de l'unité foncière pour les bâtiments liés à l'activité agricole en place.</p> <p>[...]</p>

t. *Traitement des clôtures : zone 1AU*

Objet : permettre l'implantation d'une clôture doublée ou non pour celle à l'angle de deux voies, sans gêne pour la circulation.

Justification : volonté d'harmoniser et d'autoriser la même chose que pour les parcelles qui ne seraient à l'angle de deux voies.

Réécriture : zone 1AU

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone 1AU Article 4 point 5	<p>[...]</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>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 doublée ou non d'une haie végétale constituée d'essences locales.</p> <p>Les clôtures à l'angle de deux voies pourront également être constituées d'un système à claire voie doublée ou non d'une haie végétale constituée d'essences locales. Cependant, celles-ci ne devront générer aucune gêne pour la visibilité du carrefour.</p> <p>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.</p> <p>[...]</p>

u. Précision concernant l'aspect extérieur des constructions : zones urbaines

Objet : préciser que les dispositions concernant la commune d'Ardres s'appliquent sur les constructions existantes du centre, en précisant que ce centre correspond au périmètre ABF afin de faciliter l'instruction.

Justification : Il s'agit de prescriptions permettant de conserver l'unité bâtie du centre de la commune. Il y a donc lieu de les faire appliquer sur le secteur concerné par le périmètre ABF.

Réécriture : zones UA, UB, UD

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone UA Article 4, point 4	[...] En sus, sur la ville de Ardres : [...]	[...] En sus, pour les constructions existantes du centre de la ville de Ardres (le centre correspondant au périmètre ABF) : [...]
Zone UB Article 4, point 4	[...] En sus, sur la ville de Ardres : [...]	[...] En sus, pour les constructions existantes du centre de la ville de Ardres (le centre correspondant au périmètre ABF) : [...]
Zone UD Article 4, point 4	[...] En sus, sur la ville de Ardres : [...]	[...] En sus, pour les constructions existantes du centre de la ville de Ardres (le centre correspondant au périmètre ABF) : [...]

v. Implantation des constructions : zones 1AU, 1AUe, 2AU

Objet n°1 : remplacer « doit » par « peut »

Justification n°1 : la volonté ici est de permettre une souplesse lors de l'instruction des dossiers. Il s'agit finalement d'une réécriture de forme plutôt que de fond.

Objet n°2 : réécriture du 3^{ème} point.

Justification n°2 : il s'agit de simplifier l'instruction.

Réécriture : zones 1AU, et 2AU

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone 1AU et 2AU Article 3, point 1	[...] Toute construction doit être implantée : 1. soit à l'alignement de la voie, 2. soit avec un recul compris entre 3 et 6 mètres par rapport à l'alignement. Le retrait devant les garages devra être au minimum de 5 mètres. Dans le cas d'une construction à l'angle de deux voies, la construction pourra avoir un recul compris entre 3 et 6 mètres par rapport à la voie d'accès et un recul minimum de 3m par rapport aux autres voies. L'accès à la parcelle devra être réalisé par la voie présentant le moins de gêne, tant pour la circulation routière que pour les entrées/sorties de la parcelle. 3. soit avec un recul compris entre 0 et 2 mètres par rapport au domaine public réservé aux liaisons piétonnes transversales. [...]	[...] Toute construction peut être implantée : 1. soit à l'alignement de la voie, 2. soit avec un recul compris entre 3 et 6 mètres par rapport à l'alignement. Le retrait devant les garages devra être au minimum de 5 mètres. Dans le cas d'une construction à l'angle de deux voies, la construction pourra avoir un recul compris entre 3 et 6 mètres par rapport à la voie d'accès et un recul minimum de 3m par rapport aux autres voies. L'accès à la parcelle devra être réalisé par la voie présentant le moins de gêne, tant pour la circulation routière que pour les entrées/sorties de la parcelle. 3. soit avec un recul compris entre 0 et 2 mètres par rapport à la limite de l'espace prévu pour les liaisons piétonnes transversales. [...]

w. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Objet : réduire le recul de 4 à 3m.

Justification : en zone 1AU, les parcelles sont plus petites du fait de la densité, d'où la diminution du retrait minimal.

Réécriture : zone 1AU

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zone 1AU Article 3, point 3	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, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être de 4 mètres. [...]	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, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être de 3 mètres. [...]

3. Les modifications par suite du repérage d'erreurs matérielles

a. Suppression d'une référence sur l'implantation par rapport aux limites séparatives : zone UH et 1Auh

Objet : suppression de la référence à l'article 3.1 dans l'article sur l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Justification : l'article 3.1 (implantation par rapport à la voirie) n'étant pas réglementé, il convient de supprimer la référence qui est faite au sein de l'article.

Réécriture : zones UH et 1Auh

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Zones UH, 1Auh Article 3, point 2	[...] 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. [...]	[...] 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 l'alignement. Au-delà de cette bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, 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. [...]

b. Erreur de numérotation dans le chapeau des zones à urbaniser

Objet : modification du numéro de l'article mentionné

Justification : il s'agit de rectifier le numéro de l'article pour une meilleure compréhension.

Réécriture : chapeau des zones à urbaniser

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Chapeau des zones à urbaniser Préservation des paysages urbains	<p>3- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation de l'architecture bioclimatique, le recours aux 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 est vivement recommandée.</p> <p>Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui iraient à l'encontre de cette utilisation.</p> <p>[...]</p>	<p>3- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation de l'architecture bioclimatique, le recours aux 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 est vivement recommandée.</p> <p>Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 4 qui iraient à l'encontre de cette utilisation.</p> <p>[...]</p>

c. Rectification concernant le PPRi de la vallée du Wimereux

Objet : changement concernant le PPRi de la vallée du Wimereux qui a été approuvé récemment

Justification : actualisation des données

Réécriture : toutes les phrases indiquant que ce PPRi a été prescrit le 07/02/2003 pour indiquer qu'il a été approuvé le 06/07/2021.

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Section 1 – Dispositions générales Article 2	<p>[...]</p> <p>Une trame spécifique identifiant les secteurs soumis à des risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aléas faibles à forts du PPRN de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes de Licques, Hocquinghen et Louches. ▪ aléas inondations du PPRN de la vallée du Wimereux prescrit le 01/02/2003 sur la commune de Boursin. <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Une trame spécifique identifiant les secteurs soumis à des risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aléas faibles à forts du PPRN de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes de Licques, Hocquinghen et Louches. ▪ aléas inondations du PPRN de la vallée du Wimereux approuvé le 06/07/2021 sur la commune de Boursin. <p>[...]</p>
Section 2 – Dispositions particulières	<p>B-LES RISQUES NATURELS</p> <p><input type="checkbox"/> Les risques inondations</p> <p>Secteurs où les aléas dus aux inondations par débordement et/ou ruissellement sont identifiés de faibles à forts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes de Licques, Hocquinghen et Louches, - au plan de Préventions des Risques Naturels de la Vallée du Wimereux, prescrit le 07/02/2003. 	<p>B-LES RISQUES NATURELS</p> <p><input type="checkbox"/> Les risques inondations</p> <p>Secteurs où les aléas dus aux inondations par débordement et/ou ruissellement sont identifiés de faibles à forts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes de Licques, Hocquinghen et Louches, - au plan de Préventions des Risques Naturels de la Vallée du Wimereux, approuvé le 06/07/2021.
Zones urbaines Préambule – Information et prévention des aléas	<p>1 – Une trame spécifique identifie des espaces soumis aux aléas faibles à forts d'inondation soulevés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes de Licques, Hocquinghen et Louches ainsi que celui de la vallée du Wimereux, prescrit le 07/02/2003 pour la commune de Boursin.</p>	<p>1 – Une trame spécifique identifie des espaces soumis aux aléas faibles à forts d'inondation soulevés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes de Licques, Hocquinghen et Louches ainsi que celui de la vallée du Wimereux, approuvé le 06/07/2021 pour la commune de Boursin.</p>
Zone agricole Préambule – Information et	<p>1 – Une trame spécifique identifie des espaces soumis aux aléas faibles à forts d'inondation soulevés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes</p>	<p>1 – Une trame spécifique identifie des espaces soumis aux aléas faibles à forts d'inondation soulevés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les</p>

prévention des aléas	de Louches, Licques et Hocquinghen et celui de la vallée du Wimereux, prescrit le 07/02/2003 pour la commune de Boursin.	communes de Louches, Licques et Hocquinghen et celui de la vallée du Wimereux, approuvé le 06/07/2021 pour la commune de Boursin.
Zone naturelle Préambule – Information et prévention des aléas	1 – Une trame spécifique identifie des espaces soumis aux aléas faibles à forts d'inondation soulevés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes de Louches, Licques et Hocquinghen et celui de la vallée du Wimereux, prescrit le 07/02/2003 pour la commune de Boursin. [...]	1 – Une trame spécifique identifie des espaces soumis aux aléas faibles à forts d'inondation soulevés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes de Louches, Licques et Hocquinghen et celui de la vallée du Wimereux, approuvé le 06/07/2021 pour la commune de Boursin. [...]

d. Suppression de la référence au PAPAG

Objet : suppression de la référence du PAPAG mis en place sur la commune de Guînes.

Justification : celui-ci n'existe plus.

Réécriture : section 2 du titre 1 et chapeau de zone des dispositions applicables aux zones UB

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Section 2 – Titre 1	<p>F-LE PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL</p> <p>Le Périmètre d'Attente de Projet d'aménagement Global (PAPAG) intervenant comme une servitude visible au plan de zonage.</p> <p>Selon les modalités d'application de l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi SRU (n°2000-1208 du 13 décembre 2000) et conforter par la loi ENL (13 juillet 2006), les communes ont la possibilité de différer une autorisation de construire, en zone urbaine, en secteur U et AU : c'est la servitude d'attente, qui s'applique dans le cadre d'un périmètre délimité par un projet d'aménagement global et pour une durée maximale de 5 ans.</p> <p>Le PAPAG mis en œuvre sur la commune de Guînes a été défini par approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal le 02 avril 2015.</p>	<p>F-LE PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL</p> <p>Le Périmètre d'Attente de Projet d'aménagement Global (PAPAG) intervenant comme une servitude visible au plan de zonage.</p> <p>Selon les modalités d'application de l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi SRU (n°2000-1208 du 13 décembre 2000) et conforter par la loi ENL (13 juillet 2006), les communes ont la possibilité de différer une autorisation de construire, en zone urbaine, en secteur U et AU : c'est la servitude d'attente, qui s'applique dans le cadre d'un périmètre délimité par un projet d'aménagement global et pour une durée maximale de 5 ans.</p> <p>Le PAPAG mis en œuvre sur la commune de Guînes a été défini par approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal le 02 avril 2015.</p>
Chapeau de zone - UB	<p>Zone UB, zone urbaine mixte, correspondant au centre des villages, où des pôles de vie ont été identifiés, correspond à un tissu urbain enserré.</p> <p>Un Périmètre d'Attente de Projet d'aménagement Global (PAPAG) intervenant comme une servitude visible au plan de zonage est instauré sur une partie de la zone UB du cœur de Guînes.</p> <p>Selon les modalités d'application de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, introduit par la loi SRU (n°2000-1208 du 13 décembre 2000) et conforter par la loi ENL (13 juillet 2006), les communes ont la possibilité de différer une autorisation de construire, en zone urbaine, en secteur U et AU : c'est la servitude d'attente, qui s'applique dans le cadre d'un périmètre délimité par un projet d'aménagement global et pour une durée maximale de 5 ans.</p>	<p>Zone UB, zone urbaine mixte, correspondant au centre des villages, où des pôles de vie ont été identifiés, correspond à un tissu urbain enserré.</p> <p>Un Périmètre d'Attente de Projet d'aménagement Global (PAPAG) intervenant comme une servitude visible au plan de zonage est instauré sur une partie de la zone UB du cœur de Guînes.</p> <p>Selon les modalités d'application de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, introduit par la loi SRU (n°2000-1208 du 13 décembre 2000) et conforter par la loi ENL (13 juillet 2006), les communes ont la possibilité de différer une autorisation de construire, en zone urbaine, en secteur U et AU : c'est la servitude d'attente, qui s'applique dans le cadre d'un périmètre délimité par un projet d'aménagement global et pour une durée maximale de 5 ans.</p>

e. *Mise à jour des références au PPRI*

Objet : mise à jour des références des PPRI du Wimereux et Pieds de coteaux de wateringue

Justification : le premier est approuvé depuis le 06 juillet 2021 et le deuxième depuis le 25 mars 2022. Par ailleurs, la commune de Louches ne relève plus du PPRI vallée de la Hem, cela sera donc mis à jour.

Réécriture : Information et prévention des aléas potentiels liés aux risques

ZONES N° DE L'ARTICLE	AVANT	APRES
Information et prévention des risques et aléas potentiels liés aux risques naturels au sein des zones urbaines – Zones urbaines, agricoles et naturelles	1 - Une trame spécifique identifie des espaces soumis aux aléas faibles à forts d'inondation soulevés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes de Licques, Hocquinghen et Louches ainsi que celui de la vallée du Wimereux, approuvé le 06/07/2021 pour la commune de Boursin. Sur ces secteurs, le règlement du PPRI approuvé s'appliquera.	1 - Une trame spécifique identifie des espaces soumis aux aléas faibles à forts d'inondation soulevés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes de Licques, Hocquinghen et Louches ainsi que celui de la vallée du Wimereux, approuvé le 06/07/2021 pour la commune de Boursin. Le PPRI pieds de coteaux de wateringue a également été approuvé le 25 mars 2022. Sur ces secteurs, le règlement du PPRI approuvé s'appliquera.

4. *Les modifications suite aux retours PPA et de l'enquête publique*

Document de consultation, p.11 :

B - PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLUI

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLUI.
- 2) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

Document approuvé par la modification de droit commun, p.11 : ajout de la mention aux arrêtés de mise à jour

B - PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLUI

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLUI.
- 2) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.
- 3) Les arrêtés de mise à jour du PLUI

Document de consultation, p.13 :

B-LES RISQUES NATURELS

☐ Les risques inondations

Secteurs où les aléas dus aux inondations par débordement et/ou ruissellement sont identifiés de faibles à forts :

- au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes de Licques, Hocquinghen et Louches,
- au plan de Préventions des Risques Naturels de la Vallée du Wimereux, approuvé le 06/07/2021

Pour information, le Plan de Préventions des Risques d'Inondations des Pieds de Coteaux des Wateringues a été prescrit en 2014.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC informatives) ont aussi été relevées :

- au nord sur les communes de Guînes : Andres, Balinghem, Brêmes, Ardres, Nielles les Ardres, Autingues, Louches, Campagne-les-Guînes Rodelinghen et Saint-Tricat,
- au sud du territoire : Fiennes, Hardinghen, Hermelinghen, Sanghen, Herbinghen et Licques.

Elles se situent au nord du territoire de la Communauté de Communes dans les zones du marais et dans le fond des talwegs. Les autres se situent principalement le long de la Hem.

☐ L'aléa retrait-gonflement des argiles

La Communauté de Communes Pays d'Opale est concernée par ce risque, lié au retrait gonflement des argiles présent sur le territoire. Les zones concernées sont précisées dans les Annexes du PLUI et la carte du BRGM est visible au plan de zonage. Dans tous les cas, dans les secteurs concernés, il est recommandé d'effectuer des sondages et d'adapter les techniques de construction.

Document approuvé par la modification de droit commun, p.13 : Suppression, à l'article 1.B section 2, de la mention du BRGM et indiquer, à l'article 1.B section 2, l'approbation du PPRI des Pieds de Coteaux des Wateringues

B-LES RISQUES NATURELS

☐ Les risques inondations

Secteurs où les aléas dus aux inondations par débordement et/ou ruissellement sont identifiés de faibles à forts :

- au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 07/12/2009 pour les communes de Licques, Hocquinghen et Louches,
- au plan de Préventions des Risques Naturels de la Vallée du Wimereux, approuvé le 06/07/2021
- au plan de Prévention des Risques d'Inondations des Pieds de Coteaux des Wateringues, approuvé le 25 mars 2022.

Des Zones Inondées Constatées (ZIC informatives) ont aussi été relevées :

- au nord sur les communes de Guînes : Andres, Balinghem, Brêmes, Ardres, Nielles les Ardres, Autingues, Louches, Campagne-les-Guînes Rodelinghen et Saint-Tricat,
- au sud du territoire : Fiennes, Hardinghen, Hermelinghen, Sanghen, Herbinghen et Licques.

Elles se situent au nord du territoire de la Communauté de Communes dans les zones du marais et dans le fond des talwegs. Les autres se situent principalement le long de la Hem.

☐ L'aléa retrait-gonflement des argiles

La Communauté de Communes Pays d'Opale est concernée par ce risque, lié au retrait gonflement des argiles présent sur le territoire. Les zones concernées sont précisées dans les Annexes du PLUI. Dans tous les cas, dans les secteurs concernés, il est recommandé d'effectuer des sondages et d'adapter les techniques de construction.

Document de consultation, p.44 :

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 et mobil-home quelle qu'en soit la durée,
5. Les parcs résidentiels de loisirs.

Dans les secteurs concernés par le PAPAG, tout est interdit sauf les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes

Document approuvé par la modification de droit commun, p.44 : Suppression de la référence au PAPAG

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 et mobil-home quelle qu'en soit la durée,
5. Les parcs résidentiels de loisirs.



Document de consultation, p.128 :

B. 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.

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.

L'ensemble des dispositions ci-dessus (A. et B.) 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.

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

Document approuvé par la modification de droit commun, p.128 : modification de retrait prévu par la notice mais non présent dans le dossier de consultation

B. 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.

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.

L'ensemble des dispositions ci-dessus (A. et B.) 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.

Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 3 mètres de la limite séparative.

Document de consultation, p.134 :**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

Document approuvé par la modification de droit commun, p.134 : ajout du cas de changement de destination (la capture d'écran illustre ce point sur une zone mais cet ajout porte bien sur l'ensemble des zones).**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

Changement de destination ou d'usage d'une construction :

L'autorité compétente pourra imposer un nombre de stationnement adapté aux besoins.

Document de consultation, p.30 :

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.

Document approuvé par la modification de droit commun, p.30 : ajout des références aux PPRI manquants (la capture d'écran illustre ce point sur une zone mais cet ajout porte bien sur l'ensemble 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, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions de ces différents plans 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, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux 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.

Document de consultation, p.211 :

5. Traitement des clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

A l'alignement des voies, les murs, murets et tout élément minéral doivent être traités en harmonie avec les matériaux des constructions édifiées sur la parcelle.

A l'alignement des voies, les clôtures d'aspect plaque béton sont interdites.

Le traitement des clôtures devra être uniforme et continu, et respecter le paysage de la rue.

La hauteur des clôtures sur rue, sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

EN dehors de celles situées à l'alignement des voies, les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours. A l'angle des voies, sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70m pour la partie opaque.

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.

Document approuvé par la modification de droit commun, p.211 : ajout des références aux PPRI manquants (la capture d'écran illustre ce point sur une zone mais cet ajout porte bien sur l'ensemble des zones concernées).

5. Traitement des clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

A l'alignement des voies, les murs, murets et tout élément minéral doivent être traités en harmonie avec les matériaux des constructions édifiées sur la parcelle.

A l'alignement des voies, les clôtures d'aspect plaque béton sont interdites.

Le traitement des clôtures devra être uniforme et continu, et respecter le paysage de la rue.

La hauteur des clôtures sur rue, sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

EN dehors de celles situées à l'alignement des voies, les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours. A l'angle des voies, sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70m pour la partie opaque.

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, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Pieds de Côteaux des Wateringues, du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant du Wimereux ou identifiés en « zones inondées constatées » :

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

Document de consultation, p.42 :**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.

Document approuvé par la modification de droit commun, p.42 : ajout d'un renvoi au PPRi (la capture d'écran illustre ce point sur une zone mais cet ajout porte bien sur l'ensemble des zones concernées).**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. Le pétitionnaire est tout de même invité à consulter les dispositions du PPRi qui, le cas échéant, peut être plus contraignant.

Document de consultation, p.29 :**2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières**

Sont autorisées, sous conditions, les constructions ou installations ci-après :

1. 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, ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
2. La création et la restauration de mares pourront être autorisées sous réserve :
 - d'être d'une superficie inférieure à 100m² et
 - être située sur une parcelle bâtie (partie jardin d'agrément d'une parcelle bâtie)
3. Les piscines sont autorisées sous réserve d'être située sur une parcelle bâtie

Document approuvé par la modification de droit commun, p.29 : modification de « parcelle bâtie » pour « unité foncière » (la capture d'écran illustre ce point sur une zone mais cet ajout porte bien sur l'ensemble des zones concernées).**2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières**

Sont autorisées, sous conditions, les constructions ou installations ci-après :

1. 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, ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
2. La création et la restauration de mares pourront être autorisées sous réserve :
 - d'être d'une superficie inférieure à 100m² et
 - être située sur l'unité foncière (partie jardin d'agrément d'une parcelle bâtie)
3. Les piscines sont autorisées sous réserve d'être située sur l'unité foncière

Document de consultation, p.35 :

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 soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

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.

En sus, pour les constructions existantes du centre de la ville de Ardres (le centre correspondant au périmètre ABF) :

Document approuvé par la modification de droit commun, p.35 : préciser la servitude AC1 pour le périmètre ABF

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 soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

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.

En sus, pour les constructions existantes du centre de la ville de Ardres (le centre correspondant au périmètre ABF AC1) :

VII. La mise à jour des annexes suite aux retours PPA

Suite aux retours des PPA, il a été indiqué que les avis du SDIS et de GRT Gaz seraient ajoutés en annexe pour l'approbation. Les annexes sanitaires ont donc été mises à jour afin d'intégrer les éléments mentionnés :

- Ajout, dans la partie « B. Défense incendie », des éléments du SDIS (p.24 à 87)
- Ajout d'une nouvelle catégorie « E. Transport de gaz », avec insertion des éléments de GRT Gaz (p.122 à 142)

VIII. Absence d'atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Cette partie vise à traiter de la cohérence entre les modifications envisagées et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). En effet, contrairement aux jurisprudences antérieures, le juge administratif n'est plus tenu de vérifier l'atteinte à l'économie générale du plan¹ ou du PADD², mais s'attèle, depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012³, à constater la **cohérence** avec les **orientations** du PADD.

Cette cohérence doit être recherchée « [...] dans le cadre d'une **analyse globale** le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision. Par suite, **l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.** »⁴

Si le terme de « cohérence » vient ici s'ajouter aux rapports de compatibilité et de conformité connus jusque-là, le renvoi aux orientations du PADD est également une nouveauté. Le juge doit là encore faire une analyse d'ensemble : « **En exerçant ainsi son contrôle au regard d'un objectif particulier du projet d'aménagement et développement durables, sans prendre en compte l'ensemble des orientations et des objectifs de ce projet dans les conditions énoncées au point précédent, la cour a commis une erreur de droit.** »⁵

Nous nous attèlerons donc, dans cette partie, à démontrer de la cohérence globale des modifications aux orientations du PADD.

¹ Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions, Conseil d'Etat 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix

² Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat

³ Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

⁴ Conseil d'État, 6ème et 5ème chambres réunies, 30/05/2018, 408068

⁵ Ibid

Axe n°1. Le vert : préserver l'identité de la communauté de communes : un territoire naturel et agricole au sein duquel les milieux naturels constituent le premier atout de son attractivité et de la qualité de son cadre de vie		
Ambitions	Engagements	Analyse des modifications
Protéger la population des risques naturels et technologiques	Prévenir et ne pas exposer les habitants aux risques naturels	Les modifications apportées n'entraînent pas la réalisation de nouvelles constructions au sein des zones identifiées à risque.
	Limiter les gênes occasionnées par la présence des infrastructures et activités en prévenant des nuisances	Les modifications apportées n'entraînent pas la réalisation de nouvelles constructions à proximité des sources de nuisances.
Préserver les milieux naturels et garantir les continuités écologiques	Protéger la richesse des unités naturelles qui composent le territoire	Les modifications apportées n'entraînent pas de conséquence sur les périmètres répertoriés d'intérêt écologique.
	Protéger les continuités écologiques entre les grands ensembles	Les modifications apportées n'entraînent pas de conséquences sur la protection des continuités écologiques.
Œuvrer pour une meilleure protection des ressources	Œuvrer pour une meilleure protection de la ressource en eau	L'OAP du secteur André Flahaut prévoit un principe de prise en compte du réseau hydraulique existante et de mise en place de dispositifs de gestion hydraulique adaptés. Les autres modifications apportées n'entraînent pas de conséquences sur la protection de la ressource en eau.
	Œuvrer pour une meilleure protection de la ressource AIR	Il est prévu, au sein des deux OAP, l'aménagement d'une liaison piétonne. Les autres modifications n'entraînent pas de conséquences sur la protection de la ressource en air.
	Œuvrer pour une économie des ressources en ENERGIE	Les modifications n'entraînent pas de conséquences sur la protection de la ressource en énergie.
Préserver les paysages identitaires du territoire	Préserver les spécificités paysagères de chaque « Pays »	Les modifications n'entraînent pas de conséquences sur les entités boisées.
	Valoriser le patrimoine paysager et architectural de la Communauté de Communes	Au sein de l'OAP Ferme Trouille, il est prévu un principe de conservation et de valorisation du pigeonnier, ainsi qu'un principe de conservation du front bâti dans la volumétrie de l'ancienne ferme (sauf si le parti d'aménagement nécessite des modifications). Les autres modifications n'entraînent pas de conséquences sur le patrimoine paysager et architectural.

Axe n°2. Le vrai : promouvoir le développement économique du territoire en renforçant les filières existantes et en s'appuyant sur l'identité agricole		
Ambitions	Engagements	Analyse des modifications
Accompagner le dynamisme agricole qui contribue à faire des Pays d'Opale un territoire de production à proximité des pôles urbains de la Côte d'Opale	Soutenir l'économie du secteur agroalimentaire du territoire : pôle d'excellence rurale au sein du Pays du Calais	Le fait d'autoriser les hébergements légers de loisirs en secteur At et Nt favorise le développement de la filière liée à l'hébergement touristique. De plus, permettre une emprise au sol plus importante pour les constructions agricoles permet de soutenir l'activité agricole. Les autres modifications n'entraînent pas de conséquence sur le soutien à l'économie du secteur agroalimentaire.
	Préserver les possibilités de développer un pôle céréalier	Les modifications n'entraînent pas de conséquence sur le développement d'un pôle céréalier.
	Adapter les techniques agricoles à une gestion durable des milieux naturels	Les modifications n'entraînent pas de conséquence sur l'adaptation des techniques agricoles.
Assurer le développement économique en renforçant les filières commerciales et artisanales existantes	Renforcer le dynamisme économique des villes centre et s'appuyer sur les villes relais pour créer un maillage du territoire	Les modifications n'entraînent pas de conséquence sur le renforcement du dynamisme économique.
	Soutenir le dynamisme commercial des villes centre et des villages relais	Les modifications n'entraînent pas de conséquence sur le soutien du dynamisme commercial.
	Poursuivre l'accueil des activités spécifiques sur les zones d'activités de la Communauté de Communes	Les modifications n'entraînent pas de conséquence sur la poursuite de l'accueil des activités spécifiques sur les zones d'activités de la Communauté de Communes
	Améliorer la couverture du territoire par la fibre	Les modifications n'entraînent pas de conséquence sur l'amélioration de la couverture du territoire par la fibre.
	Favoriser la création d'activité et le développement de l'activité existante	L'ajout, au sein du règlement de la zone N, de la possibilité de réaliser des extensions des activités existantes concourt à la réalisation de cette ambition. Les autres modifications n'y concourent pas.
Permettre un développement industriel intégré à l'ouest de la Communauté de Communes	Poursuivre le développement du pôle industriel de Caffiers	Les modifications n'entraînent pas de conséquence sur la poursuite du développement du pôle industriel de Caffiers.
	Affirmer le pôle énergie autour du projet IFA 2000 et ELEC LINK	Les modifications n'entraînent pas de conséquence sur l'affirmation du pôle énergie.
	Renforcer l'activité autour du pôle gare/ Pont d'Ardres : développement du fret, des échanges multi modaux	Les modifications n'entraînent pas de conséquence sur le renforcement de l'activité autour du pôle gare.
S'appuyer sur l'identité même du territoire pour promouvoir l'attractivité touristique de la Communauté de Communes	Valoriser et accroître l'offre en hébergement touristique	L'ajout, au sein du règlement des zones At et Nt, de la possibilité d'implanter des habitations légères de loisirs concourt à la réalisation de cette ambition. Les autres modifications n'entraînent pas de conséquence.
	Permettre le développement des équipements touristiques moteurs du développement de la Communauté de Communes	Les modifications n'entraînent pas de conséquence sur le développement des équipements touristiques.
	Promouvoir l'identité du territoire par la préservation et la valorisation du patrimoine architectural local	Au sein de l'OAP de la Ferme Trouille, il est prévu la réhabilitation de bâtiments existants ainsi que la préservation de l'identité de la Ferme à cour carrée et de l'ancien pigeonnier. L'OAP du secteur André Flahaut prévoit elle-aussi la réhabilitation de bâtiments. Les autres modifications n'entraînent pas de conséquence.
	Renforcer la valorisation des itinéraires de randonnées et du tourisme vert	Les modifications n'entraînent pas de conséquence sur le renforcement de la valorisation des itinéraires de randonnées. Cependant, la création de liaisons piétonnes au sein des OAP permet de valoriser ce mode de déplacement.

Axe n°3. La vie : garantir la préservation du cadre de vie par un développement adapté et rééquilibré qui favorise les courtes distances		
Ambitions	Engagements	Analyse des modifications
Programmer un développement mesuré du territoire de la Communauté de Communes dans le respect du principe de rééquilibrage urbain mis en avant dans le SCOT du Calaisis	Projeter une CROISSANCE de population REALISTE / limitée à 1.5% de la population d'ici 2028 : un FREIN au développement périurbain non maîtrisé de ces dernières années	Les modifications n'entraînent pas de conséquence sur la croissance projetée.
	Ré Affirmer Guînes et Ardres dans leur rôle de ville centre et répartir l'accueil de la population en fonction des dynamiques identifiées sur les villes relais	Les modifications n'entraînent pas de conséquence sur la réaffirmation du rôle de ville des communes de Guînes et Ardres.
	Permettre un développement mesuré des villages	Les modifications n'entraînent pas de conséquence sur le développement mesuré des villages.
	Réduire la consommation des espaces naturels et agricoles	Les OAP créées prévoient la réhabilitation de bâtiments existants. De plus, la définition d'une emprise au sol concernant les HLL, en zone At et Nt, permet d'agir sur la limitation de la consommation des terres agricoles et naturelles. Les autres modifications n'entraînent pas de conséquence sur la réduction de consommation des espaces naturels et agricoles.
Assurer la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants et garantir le parcours résidentiel sur le territoire	Renforcer l'offre de logements locatifs aidés et introduire l'accession sociale à la propriété	L'OAP Ferme Trouille prévoit une offre de béguinage, de logements locatifs sociaux et de lots libres. Les autres modifications n'entraînent pas de conséquence sur le renforcement de l'offre locative et en accession.
	Cibler les efforts de production du logement aidé sur les villes relais, autour des services, commerces et transport en commun	Les modifications n'entraînent pas de conséquence sur la production de logements aidés sur les villes relais.
	Poursuivre la diversification des typologies de logements et répondre aux populations spécifiques	L'OAP Ferme Trouille prévoit la réalisation d'un béguinage. Les autres modifications n'entraînent pas de conséquence sur la diversification des typologies de logements.
Proposer une alternative au transport individuel et promouvoir la ville des courtes distances	Mettre le piéton au cœur des réflexions	Les modifications n'entraînent pas de conséquence sur l'alternative au transport individuel.
	Promouvoir le recours au transport en commun et aux modes de déplacements doux : alternatives au « tout voiture »	
Valoriser les morphologies urbaines et les structures des villages	Renforcer l'identité des villes relais pour promouvoir une urbanisation dense et une architecture adaptée	Les OAP créées sur la commune de Guînes prévoit la réhabilitation de bâtiments existants, ce qui concourt à la politique volontariste de requalification des friches urbaines. Les autres modifications n'entraînent pas de conséquence sur le renfort de l'identité des villes relais.
	Préserver l'identité des campagnes en s'attachant à circonscrire le développement au sein de la trame urbaine identifiée	Les OAP créées sur la commune de Guînes prévoit la réhabilitation de bâtiments existants, ce qui concourt à la promotion de la réhabilitation. Les autres modifications n'entraînent pas de conséquence.
	Identifier l'habitat isolé et assurer les conditions de sa préservation	L'ajout, au sein du règlement de la zone N, de la possibilité de réaliser des extensions des activités existantes concourt à assurer le développement des activités existantes. Les autres modifications n'entraînent pas de conséquence.

Les modifications sont donc cohérentes avec les orientations du PADD. **Il en va de même pour les modifications opérées à la suite des retours PPA et de l'enquête publique.**

IX. Absence d'atteintes aux orientations du ScoT du Calaisis

Cette partie vise à démontrer que la modification engagée du PLUi v2 reste compatible avec les préconisations du ScoT du Calaisis, approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 02 septembre 2015 et le 28 avril 2017.

Axes	Objectifs	Analyse des modifications
1. Valoriser une économie basée sur les richesses du territoire	Renforcer l'attractivité économique	L'ajout, en zone N, de la possibilité de réaliser des extensions des activités existantes concourt à assurer le maintien et le développement des activités existantes. Les autres modifications ne concourent pas à la réalisation de cet objectif.
	Hiérarchiser et rationaliser le développement des zones économiques	Les modifications ne concourent pas à la réalisation de ces objectifs.
	Adapter l'offre commerciale et de services aux échelles du territoire	
	Capter véritablement le potentiel touristique	L'ajout, en zones At et Nt, de la possibilité d'implanter des habitations légères de loisirs permet d'agir pour le tourisme. Les autres modifications ne concourent pas à la réalisation de cet objectif.
	Préserver et valoriser les richesses intrinsèques du pays	Les modifications ne concourent pas à la réalisation de ces objectifs.
	Accroître la performance des infrastructures	
	Promouvoir un développement économique littoral valorisant les ressources de la frange maritime et portuaire	
2. Rééquilibrer le territoire en préservant ses atouts	Structurer le développement urbain en limitant l'étalement et en intégrant les risques	Les OAP prévoient la réhabilitation de bâtiments existants, ce qui concourt à la valorisation des opportunités de renouvellement urbain. Les OAP prévoient également une densité, en cohérence avec le ScoT. L'OAP du secteur André Flahaut prévoit un principe de prise en compte du réseau hydraulique et de mise en place de dispositifs adaptés de gestion hydraulique. Les autres modifications ne concourent pas à la réalisation de cet objectif.
	Diversifier l'offre d'habitat et rechercher les solidarités entre territoires	Les OAP prévoient une mixité des typologies de logements en prévoyant du logement locatif, du béguinage et du lot libre. Les autres modifications ne concourent pas à la réalisation de cet objectif.
	Valoriser la qualité dans les modes d'urbanisation	L'ajout, au sein de la zone 1AU, d'une hauteur plus importante des constructions permettront de réaliser des immeubles collectifs et donc de promouvoir le développement de formes urbaines alternatives au tout pavillonnaire. Les densités indiquées au sein des OAP permettront de privilégier une structuration compacte des espaces urbanisés. Enfin, la préservation de l'identité de la Ferme à cour carrée et de l'ancien pigeonnier de l'OAP Ferme Trouille, permettra de valoriser le patrimoine architectural. Les autres modifications ne concourent pas à la réalisation de cet objectif.
	Optimiser l'offre en équipements	Les modifications ne concourent pas à la réalisation de ces objectifs.
	Articuler développement urbain et desserte en transports alternatifs à la voiture	
Maîtriser le développement urbain de la frange maritime dans le respect des principes de la loi littoral		

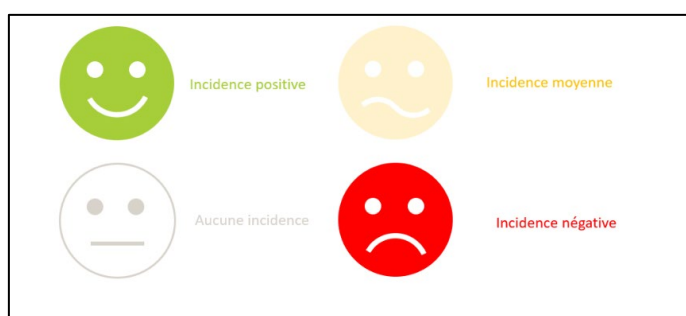
3. Utiliser l'environnement comme support de l'aménagement et du développement par la reconquête d'une qualité environnementale	Améliorer la richesse, la connexion et la variété du réseau d'espaces naturels, agricoles et paysagers et développer la filière bois	Les modifications ne concourent pas à la réalisation de cet objectif.
	Intégrer la nature dans les espaces aménagés et rechercher un équilibre territorial de cadre de vie	Les OAP prévoient des traitements paysagers, haies, dans un objectif d'amélioration du cadre de vie. Les autres modifications ne concourent pas à la réalisation de cet objectif.
	Agir sur l'eau, valeur essentielle et identité fédératrice du territoire	Les modifications ne concourent pas à la réalisation de cet objectif.
	Poursuivre l'évolution de la gestion des nuisances en lien avec la santé	Des liaisons piétonnes sont prévues au sein des OAP. Cela contribue à agir pour l'amélioration de la qualité de l'air. Les autres modifications ne concourent pas à la réalisation de cet objectif.
	Diminuer les consommations énergétiques et valoriser les énergies renouvelables dans leur diversité	Les modifications ne concourent pas à la réalisation de cet objectif.
	Endiguer la progression de l'urbain vers les zones sensibles et développer leur protection	Les modifications ne concourent pas à la réalisation de cet objectif.
	Mettre en valeur les déplacements doux	Des liaisons piétonnes sont prévues au sein des OAP, ce qui contribue à la création d'itinéraires pour les piétons. Les autres modifications ne concourent pas à la réalisation de cet objectif.
Préserver la richesse des milieux naturels du littoral en maîtrisant l'impact du développement urbain	Les modifications ne concourent pas à la réalisation de cet objectif.	

Les modifications sont donc compatibles avec les orientations du ScoT du Calais. **Il en va de même pour les modifications opérées à la suite des retours PPA et de l'enquête publique.**






X. Impact des modifications sur l'environnement, le paysage et le patrimoine












Cette procédure de modification de droit commun du PLUi v2 de la Communauté de Communes Pays d'Opale ne porte pas atteinte à l'environnement, aux paysages et au patrimoine du territoire. En effet, les modifications apportées au plan de zonage ainsi qu'au règlement sont à la fois réalisées dans un objectif de clarification, de simplification mais également afin de répondre aux incohérences soulevées lors de l'application de celui-ci. Les OAP créés permettent quant à elles de définir un urbanisme dans le respect du paysage existant.




Cette notice est également accompagnée d'un formulaire au cas par cas afin que l'autorité environnementale apprécie si le projet en question est susceptible ou non d'avoir un impact notable sur l'environnement. Le tableau ci-dessous ne saurait substituer et ne présente qu'une analyse synthétique des impacts environnementaux des modifications opérées.
















Modifications	Incidences	
Elaboration de l'OAP Ferme Trouille		
Principe de conservation de la haie		Préservation d'un élément naturel existant ainsi que des avantages qui en découlent (conservation de la biodiversité, enrichissement des sols...)
Principe de conservation ou de création d'une haie dense		Préservation et accroissement des éléments naturels ainsi que des avantages qui en découlent (conservation ou nouveaux abris pour la biodiversité, enrichissement des sols...)
Principe d'implantation des fonds de jardins		L'implantation des fonds de jardin répond à une bonne intégration des futures constructions dans l'environnement immédiat.
Principe de conservation et de valorisation du pigeonnier		La conservation et la valorisation du pigeonnier participe à l'amélioration du cadre de vie et à la préservation du patrimoine bâti.
Principe de conservation du front bâti dans la volumétrie de l'ancienne ferme, sauf si le parti d'aménagement nécessite des modifications		La conservation du front bâti concourt à la valorisation du patrimoine bâti.
Identification d'un secteur privilégié pour l'implantation d'un béguinage		Ce secteur se situe sur une surface déjà artificialisée. Cela contribue à l'amélioration du cadre de vie par la réhabilitation de bâtiments abandonnés.
Identification d'un secteur privilégié pour l'implantation de logements locatifs sociaux		Ce secteur entrainera une artificialisation supplémentaire. Cependant, il s'agit d'un secteur identifié en zone urbaine.























Identification d'un secteur privilégié pour l'implantation de lots libres		Ce secteur se situe à la fois sur une partie artificialisée et une partie non artificialisée. Une artificialisation supplémentaire est également à prévoir. Cependant, là encore, il s'agit d'un secteur identifié en zone urbaine.
Principe d'aménagement potentiel d'un accès sécurisé primaire (routier et doux) à la zone		Cet accès permettra de raccrocher la zone au réseau viaire existant.
Principe de sécurisation du carrefour créé		Cela permettra d'assurer la sécurité des futurs habitants de la zone.
Principe d'aménagement d'une liaison douce sécurisée		L'aménagement d'une liaison douce permet de proposer un mode de déplacement alternatif à la voiture.
Densité minimale à respecter de 30 logements par hectare		Cette densité permet de limiter la consommation de terres agricoles en réinvestissant et en densifiant les espaces existants.

Modifications	Incidences sur l'environnement	
Elaboration de l'OAP secteur Est du cœur de bourg / André Flahaut		
Principe de création d'un traitement paysager de la frange		Cela concourt au cadre de vie et de développer la nature sur le site.
Principe de conservation ou de création d'une haie dense		Préservation et accroissement des éléments naturels ainsi que des avantages qui en découlent (conservation ou nouveaux abris pour la biodiversité, enrichissement des sols...)
Principe d'implantation des fonds de jardin		L'implantation des fonds de jardin répond à une bonne intégration des futures constructions dans l'environnement immédiat.
Principe de création d'un traitement paysager à l'interface des deux secteurs		Cela concourt au cadre de vie, de limitation des nuisances et de développer la nature sur le site.
Principe de prise en compte du réseau hydraulique existant et de mise en place de dispositifs de gestion hydraulique adaptés		Cela permet de protéger les espaces hydrauliques naturels et d'améliorer la gestion sur le site.
Identification d'un secteur privilégié pour l'implantation de logements		Ce secteur se situe sur une surface déjà artificialisée. Cela contribue à l'amélioration du cadre de vie par la réhabilitation de bâtiments abandonnés.
Identification d'un secteur privilégié pour l'implantation d'équipements publics		Il s'agit d'un secteur en grande partie artificialisé.
Principe d'aménagement potentiel d'un accès sécurisé primaire (routier et doux) à la zone	 	Cet accès permettra de raccrocher la zone au réseau viaire existant. L'aménagement d'un accès doux permet de proposer un mode de déplacements alternatif à la voiture
Principe de sécurisation du carrefour		Cela permettra d'assurer la sécurité des futurs habitants de la zone.
Principe d'aménagement de voies de desserte accompagnées de cheminement piétonniers et de traitements paysagers. Principe de création de liaison viaire entre les 3 voies desservant la zone		Les nouvelles voies entraîneront une artificialisation supplémentaire mais celles-ci seront accompagnées de cheminements piétonniers et de traitement paysager. Cela concourt au cadre de vie et permet de proposer un mode de déplacements alternatif à la voiture.

Principe d'aménagement d'une liaison douce sécurisée au sein de la zone		L'aménagement d'une liaison douce permet de proposer un mode de déplacement alternatif à la voiture.
Envisager une éventuelle restructuration des voies existantes afin de les adapter à la desserte du projet		Cela permettra aux voies existantes de supporter le flux de voitures supplémentaire.
Densité à respecter de 30 logements par hectare		Cette densité permet de limiter la consommation de terres agricoles en réinvestissant et en densifiant les espaces existants.

Modifications	Incidences sur l'environnement	
Modification du plan de zonage		
Elément de patrimoine reclassé en zone urbaine		Le dit élément reste protégé de la même façon.
Habitation reclassée en zone agricole		Il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle.
Suppression d'emplacements réservés		Les projets indiqués ont été abandonnés, ce qui supprime l'artificialisation de ces espaces
Ajout de la trame OAP sur les secteurs de la commune de Guînes		Cela a seulement une portée informative.

Modifications	Incidences sur l'environnement	
Modification du règlement		
Chapeau de zone sur l'implantation des constructions (toutes les zones)		Objectif de précision de la règle et permettre la réalisation d'architecture plus complexe.
Implantation entre deux constructions (toutes les zones)		Objectif de précision afin de faciliter l'instruction.
Secteurs concernés par un PPRI et ZIC		Meilleure prise en compte des risques
Implantations des annexes (UA, UB, UD)		Objectif de permettre la réalisation d'une couverture à deux versants avec une pente adaptée.
Dérogation concernant la hauteur des constructions (UD)		Objectif d'intégration au paysage bâti et de limiter la consommation d'espaces en construisant en hauteur.
Implantation avec marges d'isolement par rapport aux limites séparatives (UA, UB, UD)		Objectif de densification, ce qui peut limiter la surface bâtie.
Aspect et hauteur des clôtures (UA, UB, UD)		Objectif de conservation des vues paysagères et d'intégration au paysage bâti.
Volumétrie et toiture (UA, UB, UD, 1AU, 2AU, A, N)		Objectif de clarification et d'uniformisation.
Destinations, sous destinations soumises à des conditions particulières (UA, UB, UD, A et N)		Objectif de clarification.

Stationnement (UA)	 	Objectif de limiter la division des habitations en cœur de ville en plusieurs petits logements (lutte contre les marchands de sommeil) sur la commune de Guînes. Objectif de promotion de la réhabilitation des habitations sur les autres communes, ce qui permet d'agir sur les friches et donc sur la qualité du cadre de vie.
Implantation par rapport à la voirie et aux limites séparatives (1AU)		Objectif de clarification.
Hauteur des constructions (1AU)		Objectif d'autoriser la réalisation d'immeubles collectifs à usage d'habitation, ce qui peut limiter la surface bâtie.
Autoriser les HLL (At, Nt)		Objectif de permettre la réalisation d'hébergements légers de loisirs dans les zones prévues à cet effet.
Définition de la réglementation des HLL (At, Nt)		Objectif de règlementer les HLL. La définition d'une emprise au sol permet de limiter l'artificialisation des terres agricoles et naturelles.
Ajout dans les destinations, sous destinations interdites (UA, UB, UD)		Objectif de permettre le développement des activités économiques et/ou touristiques existantes.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (UA, UB, UD, 1AU, 1Auh, 2AU, A, N)		Objectif de faciliter la compréhension de l'article.
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti (1AU)		Objectif d'assurer la desserte par les réseaux dès le début de la construction
Exclusion de l'article R.151-21 (zone urbaine et à urbaniser)		Objectif de faciliter l'instruction
Précision sur la reconstruction après sinistre		Objectif de rappel
Ajouts et corrections au sein du lexique		Objectif de faciliter la lecture et la compréhension
Emprise au sol (A)	 	Augmentation de 10% de l'artificialisation engendrée par les constructions agricoles. Cependant, cela permet de préserver et de permettre le développement de l'activité agricole.
Traitement des clôtures (1AU)		Permettre plus de souplesse pour les clôtures à l'angle de deux voies, sans engendrer de gêne pour la visibilité.
Précision concernant l'aspect extérieur des constructions (UA, UB, UD)		Objectif de conserver l'unité bâtie du centre de la commune d'Ardres et ainsi valoriser le cadre de vie.
Implantation des constructions (1AU, 1AUe et 2AU)		Objectif de souplesse dans l'instruction des dossiers
Suppression référence sur l'implantation par rapport aux limites séparatives (1AU)		Objectif d'amélioration de la compréhension
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres		Objectif d'adapter la règle au projet.
Erreur de numérotation dans le chapeau des zones à urbaniser		Objectif d'amélioration de la compréhension
Rectification concernant le PPRi de la vallée du Wimereux		Objectif d'actualisation des données
Suppression de la référence au PAPAG		Objectif d'actualisation des données

Mise à jour des références au PPRI



Objectif d'actualisation des données

Le projet peut donc être considéré comme ne portant pas atteintes à l'environnement, aux paysages et au patrimoine. **Il en va de même pour les modifications opérées à la suite des retours PPA et de l'enquête publique.**