



Communauté
d'agglomération
du Boulonnais
www.agglo-boulonnais.fr

REVISION ALLEGEE N°1
ARRET DE PROJET LE 15 FEVRIER 2021

MODIFICATION DE LA ZONE 1AUa

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Vu pour être annexé
à la délibération n° 15 FEV. 2021
du
Le Président de la Communauté
d'Agglomération du Boulonnais

P°/Le Vice-Président,
Sébastien CHOCHOIS



REGLEMENT

SOMMAIRE

I - INDICATIONS GENERALES	3
II – DISPOSITIONS RELATIFS AUX PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES.....	9
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	21
✎ Zone UAa.....	23
✎ Zone UAb	31
✎ Zone UAd	39
✎ Zone UBa.....	49
✎ Zone UBb.....	59
✎ Zone UCa.....	69
✎ Zone UCb.....	79
✎ Zone UCc.....	89
✎ Zone UCd.....	97
✎ Zone UCe.....	107
✎ Zone UEa	115
✎ Zone UEb.....	123
✎ Zone UEc	129
✎ Zone UEd.....	135
✎ Zone UEg.....	141
✎ Zone UEt.....	147
✎ Zone UFa	153
✎ Zone UFc	159
✎ Zone UG	165
✎ Zone UP.....	171
✎ Zone UR.....	177
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	183
✎ Zone 1AUa.....	185
✎ Zone 1AUb	191
✎ Zone 1AUh	197
✎ Zone 1AUt	205
✎ Zone 2AU.....	213
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	217
✎ Zone A	219
✎ Zone AL.....	227
✎ Zone Azh	231
VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	235
✎ Zone N	237
✎ Zone NL	243
✎ Zone Nm.....	247
✎ Zone Nzh	251
LEXIQUE	255
NUANCIER	261
LISTES DES ANNEXES DU REGLEMENT	269

Zone 1AUa

INDICATIONS NON OPPOSABLES

La zone **1AUa** correspond aux espaces urbains à vocation principale d'activités économiques mixtes. Elle se décline en trois catégories :

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

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

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

ARTICLE 1AUa.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les constructions nouvelles à destination d'habitat.
- 2) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier* sauf dans la zone **1AUa-I**.
- 3) L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 4) L'aménagement de terrains pour le camping, le caravanning ou l'accueil d'habitations légères de loisir*, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars.

ARTICLE 1AUa.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Les constructions à usage industriel*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les activités antérieurement installées à proximité.
- 2) Les constructions à usage commercial* si elles constituent le prolongement d'une activité de production installée dans la zone et sous réserve qu'elles soient compatibles avec les activités antérieurement installées à proximité, notamment avec les activités à caractère industriel.
- 3) Les constructions à usage de bureau*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les activités antérieurement installées à proximité, notamment avec les activités à caractère industriel.
- 4) Les constructions à usage artisanal*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec des activités antérieurement installées à proximité.
- 5) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport d'électricité.
- 6) L'aménagement de locaux et le changement de destination à usage d'habitation au sein des constructions autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations autorisées.
- 7) Les établissements classés* sont autorisés dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsiste plus de risque pour la sécurité des personnes.
- 8) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :
 - a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;
 - b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.
- 9) Les dépôts temporaires de déchets s'ils sont liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone et s'ils sont masqués de l'espace public.
- 10) Les dépôts de matériaux avec ou sans couverture, s'ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

ARTICLE 1AUa.3 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES* ET ACCÈS AUX VOIES*

- 1) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
- 2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne peuvent présenter une largeur inférieure à 4 mètres. Pour des terrains contigus, il est possible d'aménager un accès mutualisé.
- 3) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et un respect du terrain naturel.
- 4) Les talus et fossés en limite séparative de la rue seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacé par un dispositif ayant la même fonction.
- 5) Les accès automobile peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).
- 6) La création de nouvelles voies ou accès affectés aux piétons et cycles doit prendre en compte le maillage des chemins piétons existant et la proximité d'équipements publics.

ARTICLE 1AUa.4 – DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AUa.4-1- Alimentation en eau potable

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

ARTICLE 1AUa.4-2- Assainissement

- 2) Dans le cas où il existe un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- 3) En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de l'installation de celui-ci, toute construction nouvelle devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif agréé. Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

ARTICLE 1AUa.4-3- Eaux pluviales

OBJECTIF(S) : imposer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, autant que possible, lors de la conception des projets pour réduire les volumes rejetés dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel.

- 4) Tout projet doit permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement sur sol et toiture) sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain et/ou à la nature des constructions et installation.
- 5) Qu'un dispositif de gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention) soit mis en place ou non, celles-ci doivent être évacuées, lorsqu'il existe, par le réseau collectif de collecte des eaux pluviales (ex. : canalisation, fossé) ou dans le milieu naturels en s'assurant éviter au maximum les désagréments en aval. Dans le cas d'opérations d'aménagement, qu'il s'agisse d'un dispositif d'infiltration ou de rétention ou mixte, celui-ci doit être dimensionné en fonction de la pluie centennale la plus défavorable et à l'échelle du bassin versant amont du projet*.
- 6) Le débit de fuite autorisé est de 2 litres/seconde/hectare. Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein* repris dans le réseau collectif avant rejet vers un exutoire de capacité suffisante (ex. : fossé pluvial).
- 7) Dans des cas particuliers d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

ARTICLE 1AUa.4-4- Eaux résiduaires industrielles

- 8) L'évacuation des eaux résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et notamment l'obligation éventuelle de mise en place d'un dispositif de prétraitement, conformément à l'article 37 de la loi sur l'eau n°92.3.
- 9) Selon, d'une part les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement et, d'autre la nature des activités du projet, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme pourra émettre des exigences particulières concernant le prétraitement des eaux résiduaires.

ARTICLE 1AUa.4-5- Distribution électrique et téléphonique

- 10) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
- 11) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article 1AUa.4-6 – Réseaux de communications électroniques

- 12) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
- 13) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.
- 14) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE 1AUa.5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUa.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

- 1) Les constructions devront s'implanter comme suit à 20 mètres au minimum de l'alignement* avec les routes départementales et à 5 mètres au minimum de l'alignement* avec les autres voies.
- 2) Dans tous les cas, les parties des façades de bâtiments permettant l'accostage des véhicules de chargement (quais, rampes, etc), peuvent être implantées avec un recul permettant aux véhicules de stationner en-dehors des voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique et dans la limite de 15 mètres de profondeur.
- 3) Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques devront être implantées à l'alignement*. Un retrait de 15 mètres au maximum est autorisé dans le cas d'aménagement de places de jour* et de 5 mètres au maximum pour l'aménagement de places de stationnement dans les conditions prévues à l'article **1AUa.12**.

ARTICLE 1AUa.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

- 1) Dans les zone **1AUa**, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives uniquement lorsque :
 - a) il existe déjà sur la même limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;
 - b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément, si les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
 - c) il s'agit de bâtiments d'une hauteur* inférieure ou égale à 4 mètres.

- 2) Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent conserver des marges d'isolement de 5 mètres ou plus.
- 3) Dans le cas d'une habitation existante sur un terrain contigu implantée à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite séparative des deux terrains en question, la construction devra s'implanter en conservant des marges d'isolement*, dans les conditions suivantes :
 - a) la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la dite construction (H), sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1AUa.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 5 mètres.

ARTICLE 1AUa.9 – EMPRISE AU SOL*

- 1) L'emprise au sol maximale sur un terrain est :
 - de 70% pour les projets dont le stationnement est intégré aux constructions et dont les toitures sont végétalisées ;
 - de 60% pour les projets dont le stationnement est intégré aux constructions ou dont les toitures sont végétalisées ;
 - de 50% dans les autres cas.
- 2) Pour l'ensemble des bâtiments existants à la date de publication du PLUi, l'emprise au sol telle que déterminée à l'alinéa 1 du présent article, peut-être majorée de 30m², nonobstant les dispositions de l'article 1AUa.13 relatives au coefficient d'espaces verts. Cette majoration n'est possible qu'une seule fois.

ARTICLE 1AUa.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

- 1) Dans la zone **1AUa**, la hauteur des constructions* ne peut dépasser les hauteurs définies sur le Plan réglementaire **D-2**. Sous réserve d'une intégration paysagère de qualité, la hauteur pourra être mesurée sur le point central de la construction. Les techniques de déblais/remblais peuvent être utilisées afin de permettre l'implantation des constructions nécessitant une hauteur.
Les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, apposés sur la toiture ne sont pas à considérer dans le calcul de la hauteur.
- 2) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs***) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

ARTICLE 1AUa.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 1) Ne sont pas soumises aux dispositions suivantes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2) La conception des constructions développera des volumes simples, présentera des façades travaillées avec un même souci d'intégration du bâti dans l'environnement paysager (façades principales, pignons, murs ouverts et aveugles, soubassements).
- 3) Les aspects autorisés sont :
 - a) le bois, en panneaux ou en bardage vertical
 - b) le métal, en panneaux ou en bardage horizontal,
 - c) le béton et les enduits de finition,
 - d) les panneaux photovoltaïques.

Dans tous les cas les matériaux de finition utilisés doivent correspondre aux références RAL 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7030, 7031, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7038,

7039, 7040, 7042, 7043, 7044, 7045, 7046 8017, 8019, 8028, 6013, 7000,7001,7002, 7003, 7004, 7005, 7006, 7009, 7010, 1019, 1035 (voir Nuancier du Règlement), sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature des matériaux autorisés. Dans ce cas, d'autres couleurs du nuancier du Règlement pourront être utilisées à l'exception du blanc.

- 4) Est interdit l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être recouverts (ex. : parpaings, briques creuses, etc).
- 5) La végétalisation des toitures est préconisée.

ARTICLE 1AUa.11-1- Clôtures

- 6) Les clôtures, tant à l'alignement que sur les autres limites, ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être remplacées par une bande boisée, une haie ou une noue paysagère.
- 7) Les limites parcellaires seront systématiquement plantées d'une haie ou bande boisée qui n'entraveront pas la circulation des espèces. Ces plantations peuvent être accompagnées d'un obstacle naturel tel un fossé qui joue également le rôle de réserve-tampon d'eau ou d'une clôture. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois en cas de nécessité de clôture, il sera mis en place un grillage de type treillis soudé d'une hauteur de 220cm maximum et d'une maille d'environ 15cm x 15cm permettant le passage de la petite faune (ex. : hérisson, lapin, écureuil, etc). A défaut, les clôtures seront ouvertes tous les 5 mètres d'une ouverture de 15cm x 15cm au ras du sol. Afin de garantir la bonne intégration des clôtures dans le paysage, les couleurs seront naturelles : marron, vert, nuances de gris ou noir.
- 8) Ni les plantations, ni les clôtures ne doivent gêner la circulation des véhicules sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.
- 9) Les aires de stockage et de dépôts, les citernes, les bennes à déchets, tout en étant situées à un endroit permettant facilement leur accès, doivent être masquées de l'espace public (ex. : écran végétal, parois bois, etc).
- 10) Les paraboles, antennes, climatiseurs, ventouse de chauffage et postes électriques devront être, autant que possible, positionné de manière non visible de l'espace public.

ARTICLE 1AUa.12 – STATIONNEMENT

OBJECTIF(S) : Le nombre de places de stationnement automobile doit répondre aux besoins de l'opération. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

- 1) Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).
- 2) Pour les constructions à destination de commerce*, au-delà de 300m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement automobile au moins égale à 50% de la surface de vente*.
- 3) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé une place de stationnement automobile par chambre ou, à défaut d'en connaître le nombre, une place par tranche de 50m² de surface de plancher.
- 4) L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :
 - a) pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
 - b) Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- 5) Les aires de stationnement seront paysagées. Il est préconisé que 50% de la surface de stationnement soit réalisé avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUa.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

- 1) Afin de garantir la reconstitution d'une ambiance bocagère sur l'ensemble du Parc d'activités, les limites parcellaires seront plantées au fur et à mesure des opérations d'aménagement :

- a) les limites parcellaires seront plantées d'une haie de 3m de large à l'intérieur de la limite parcellaire pour les surfaces inférieures à 5000m² ;
 - b) elles seront plantées d'une haie de 5m de large à l'intérieur de la limite parcellaire pour les surfaces supérieures et égales à 5000m² ;
 - c) les Orientations d'aménagement et de Programmation relative à la zone 1AUa-I définissent les conditions de réalisation des bandes boisées et des haies.
- 2) Les voiries créées seront accompagnées de bande boisée de 5m de part et d'autre. Un accotement enherbé permettra d'y enterrer les réseaux.
 - 3) Les talus seront de forme arrondis afin d'adoucir le paysage intérieur du parc à l'identique du paysage extérieur.
 - 4) Dans le cas d'espaces libres préservés sur les terrains, une part de ces espaces permettra de planter des arbres ou des arbustes en pleine terre.
 - 5) La plantation qui accompagne le stationnement respectera une fosse de plantation suffisante permettant le développement du végétal.

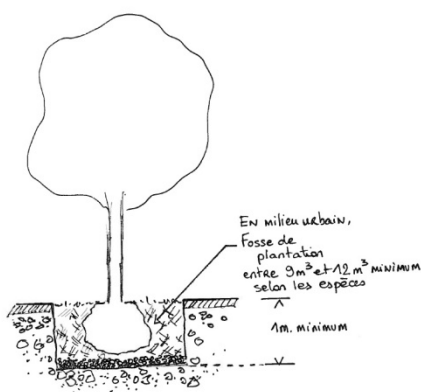


Schéma illustratif non-opposable

- 6) La plantation ou la replantation d'éléments végétaux privilégiera le recours aux essences locales indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES		ARBUSTES	
aulne glutineux	noyer commun	ajonc*	groseillier rouge
bouleau pubescent	Peuplier grisard	argousier*	houx
bouleau verruqueux	peuplier tremble	bourdaine	nerprun purgatif
charme	poirier sauvage	buis	noisetier
chêne pédonculé	pommier sauvage	chèvrefeuille des bois	prunellier
chêne sessile	saule blanc	cornouiller sanguin	saule cendré
érable sycomore	saule osier	églantier	saule marsault
érable plane	sorbier des oiseaux	fusain d'Europe	troène d'Europe
hêtre	tilleul à petites feuilles	groseillier à maquereaux	vierne manceienne
merisier		groseillier noir	vierne obier

* Plus favorablement en secteur littoral

ARTICLE 1AUa.14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si la configuration du terrain le permet, l'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront prise en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).