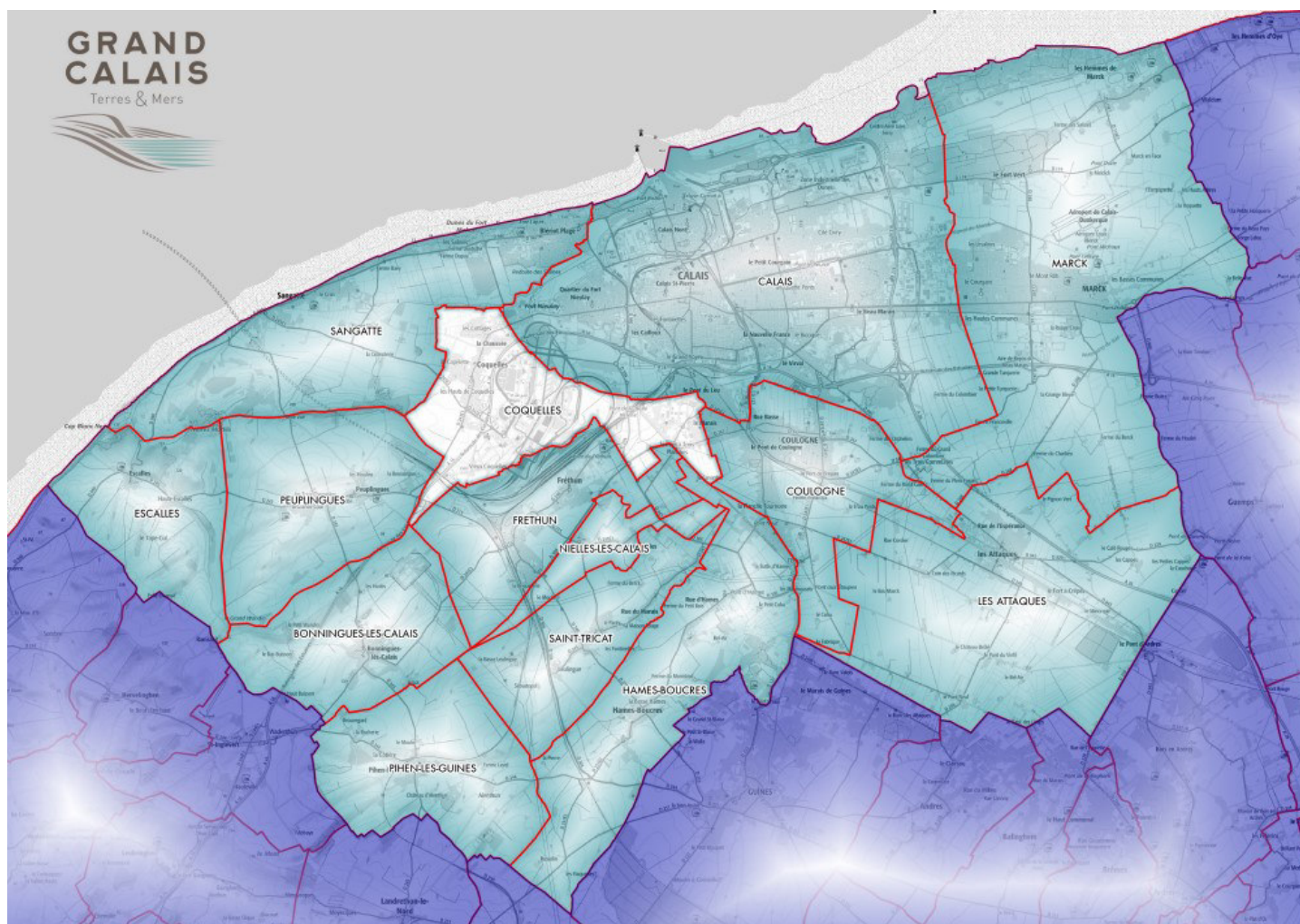




Plan Local d'Urbanisme

applicable au territoire de la commune de

COQUELLES

Nom fichier : 62239_reglement_20250210.pdf

Mise à jour actée par arrêté communautaire	10 février 2025
Mise à jour actée par arrêté communautaire	19 janvier 2023
Mise à jour actée par arrêté communautaire	5 novembre 2020
Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Communautaire	7 juillet 2020
Mise à jour actée par arrêté communautaire	22 mai 2020
Mise à jour actée par arrêté communautaire	26 décembre 2019
<i>Transfert de compétence à la communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers</i>	<i>1^{er} décembre 2019</i>
Mise à jour actée par arrêté municipal	17 septembre 2018
Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal	5 décembre 2017
Révision allégée approuvée par délibération du Conseil Municipal	5 décembre 2017
Révision simplifiée « Coulée verte » approuvée par délibération du Conseil Municipal	20 février 2013
Révision simplifiée « Teinturerie » approuvée par délibération du Conseil Municipal	20 février 2013
Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal	24 avril 2012
Approbation par délibération du Conseil Municipal	10 février 2011
Nature	Date

Historique du Plan Local d'Urbanisme applicable au territoire de la commune de COQUELLES

Date de la dernière validation¹ de 62239_reglement_20250210.pdf : 7 juillet 2020

(1) Date de la dernière validation du document. Cette date correspond à celle du dernier changement apporté au présent document. La date de validation est donc antérieure ou égale à la date d'approbation de la modification actuelle du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	4
Article I – Champs d’application Territorial du Plan Local d’Urbanisme	4
Article II – Portée respective du règlement à l’égard des autres législations à l’occupation des sols	4
Article III – Division du territoire en zones	7
Article IV – Autres éléments constitutifs du règlement	9
Article IV – Adaptations mineures.....	10
Article V – Permis de démolir	10
Article VI – Droit de préemption urbain.....	10
Article VII – Prise en compte des risques	10
Article VIII – Rappel des textes.....	11
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	12
Chapitre I – Dispositions Applicables à la Zone UC	14
Caractère de la zone.....	14
Chapitre II – Dispositions Applicables à la Zone UD.....	24
Caractère de la zone.....	24
Chapitre III – Dispositions Applicables à la Zone UE	34
Caractère de la zone.....	34
Chapitre IV – Dispositions Applicables à la Zone UT	42
Caractère de la zone.....	42
Chapitre V – Dispositions Applicables à la Zone UZA.....	52
Caractère de la zone.....	52
Chapitre VI – Dispositions Applicables à la Zone UZB	59
Caractère de la zone.....	59
Chapitre VII – Dispositions Applicables à la Zone UZE	65
Caractère de la zone.....	65
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	70
Chapitre VIII – Dispositions Applicables à la Zone 1AU	71
Caractère de la zone.....	71
Chapitre IX – Dispositions Applicables à la Zone 2AU	80
Caractère de la zone.....	80
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	83
Chapitre X – Dispositions Applicables à la Zone A.....	84
Caractère de la zone.....	84
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	90
Chapitre XI – Dispositions Applicables à la Zone N	91
Caractère de la zone.....	91

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Coquelles.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol à l'exception des articles R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 qui demeurent applicables.

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

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

Par les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111- 4) ;
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

b) Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R 111-5) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

c) Qui permet de refuser le permis de construire :

- Sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

2°) Par les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-7, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10) ;
- soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-6).

B - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (articles, L. 111-9, L. 111-10, L 123-7).

D - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

3°) Par l'article L421-6 qui précise que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique ».

4°) En application des dispositions des articles R. 421-12, R. 421-27, R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'une autorisation préalable (édification de clôture) ou de la délivrance d'un permis de démolir, dans les zones U, AU, A et N suite à la délibération du Conseil Municipal.

II - Prévalent en outre sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur du Calaisis.
- Il doit également être compatible au Plan de Déplacement Urbain approuvé en 2003, au Programme Local de l'Habitat et aux dispositions du SDAGE Artois Picardie approuvé en 2009 et du SAGE du delta de l'Aa approuvé le 15 Mars 2010.
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.
- 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 Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, celles résultant :

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- ➔ **La zone UC** : zone urbaine qui constitue le centre actuel de l'agglomération affectée essentiellement à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel. Elle comporte un secteur inondable UCi.
- ➔ **La zone UD** : zone urbaine de densité moyenne affectée essentiellement à l'habitation et aux activités qui en sont le complément. Elle comporte un secteur UDi, inondable, un secteur destiné à recevoir des petits ensembles résidentiels, inondable et un secteur UDI, destiné à accueillir des équipements publics à vocation sportive, culturelle, scolaire, sanitaire liés aux services publics et d'intérêt collectif.
- ➔ **La zone UE** : zone urbaine vouée à l'activité économique non nuisante, compatible avec la proximité des quartiers d'habitation. Elle comporte deux secteurs : UEai à vocation dominante commerciale, inondable et UEc à vocation dominante d'accueil d'activités logistiques et industrielles.
- ➔ **La zone UT** : zone urbaine à vocation économique non nuisante correspond au lotissement des « Terrasses de Coquelles ».
- ➔ **La zone UZA** : zone urbaine appartenant à la ZAC Eurotunnel affectée pour la majeure partie à la zone de développement de la Cité de l'Europe. Elle comporte deux secteurs UZAa et UZAb correspondant respectivement au complexe de la cité de l'Europe et aux extensions de la Cité de l'Europe.

- ➔ **La zone UZB** : zone urbaine appartenant à la ZAC Eurotunnel affectée à usage d'activités tertiaires, d'enseignement et de formation et à des équipements qui leur sont liés (tels que des lieux d'exposition).
- ➔ **La zone UZE** : zone urbaine appartenant à la ZAC Eurotunnel destinée au système de transports et aux installations qui lui sont liées.

2 - Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- ➔ **La zone 1AU** : zone à caractère naturel réservée à l'urbanisation à court terme à vocation mixte, dominante habitat.
- ➔ **La zone 2AU** : zone naturelle à vocation mixte à long terme. Elle comporte un secteur 2AU_i, inondable.

3 - Les zones agricoles équipées ou non permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique :

- ➔ **La zone A** : zone naturelle protégée à vocation agricole.
 - un secteur Ah, agricole où les habitations sont autorisées sous conditions spécifiques.
 - un secteur Ai, agricole inondable par ruissellement

4 - Les zones naturelles et forestières équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend 4 secteurs :

- un secteur Nh, naturel où les habitations sont autorisées sous conditions spécifiques,
- un secteur Nl, naturel, destiné à recevoir des aménagements légers liés à la découverte des milieux naturels, aux loisirs et des aménagements paysagers
- un secteur naturel Np, présentant une qualité paysagère importante à l'intérieur duquel des prescriptions particulières sont imposées.
- un secteur naturel inondable Npi, présentant une qualité paysagère importante à l'intérieur duquel des prescriptions particulières sont imposées.

ARTICLE IV – AUTRES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU REGLEMENT

1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés" ; ils sont repérés sur les plans de zonage.

2. Les servitudes au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme

Les servitudes au titre de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme relatives à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont énumérées à l'annexe "emplacements réservés" ; ils sont repérés sur les plans de zonage.

3. Les terrains classés

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre, les espaces verts à protéger sont repérés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

L'application de l'alinéa 16 du L123-1 permet également « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Le PLU permet également « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Dans le but de soutenir l'activité commerciale, il peut « Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

4. Structure du règlement

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9 : Emprise au sol des constructions.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions.
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

(définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

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

ARTICLE V – PERMIS DE DEMOLIR

En application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, « les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ».

ARTICLE VI – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VII - PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- Le territoire est concerné par des zones inondables liés à des phénomènes de ruissellement et de submersion marine. Les secteurs concernés sont identifiés par un indice i et accompagné de mesures réglementaires spécifiques.
- L'intégralité du territoire présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux (aléa faible, moyen et fort).
- La présence d'un aléa faible relatif à la sismicité
- L'existence d'un risque lié à la présence d'axe supportant le trafic de matière dangereuse

Pour l'ensemble de ces risques, il revient au maître d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ARTICLE VIII - RAPPEL DES TEXTES

1) Lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance :

En application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance.

2) Information réglementaire concernant les travaux à proximité de certaines infrastructures de transport d'électricité :

Le Décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, figurant en annexe du présent PLU, impose à toute personne ayant l'intention d'effectuer ou de faire effectuer des travaux à proximité d'une ligne de transport d'énergie électrique HTB d'accomplir, avant leur mise en œuvre, les formalités préalables de déclaration auprès de l'exploitant, au moins 10 jours ouvrables avant l'ouverture de chantier :

- Demande de Renseignements (DR) pour un projet
- Déclaration d'Intention de commencement de travaux (DICT)

3) Clôtures :

Conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, dans les zones U, AU, A et N, doit être précédée d'une déclaration préalable.

4) Vestiges archéologiques :

1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus

d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou de son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

- 2) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

5) Dans les espaces boisés classés, L 130-1.7

« ...dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :

- 1) s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;*
- 2) s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L 222-1 du code forestier ;*
- 3) si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière... »*

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

6) Prise en compte du bruit :

Dans les secteurs de nuisances sonores joints en annexe, les constructions à usage d'habitation (ou assimilables) sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui constitue le centre actuel de l'agglomération affectée essentiellement à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel. Il sera recherché une incitation aux développements des activités nécessaires à la vie d'une telle agglomération, telles que commerces et loisirs.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels potentiels sur le territoire à savoir :*
 - *le risque d'inondation par submersion marine par l'identification de secteurs indicés i*
 - *Le risque de mouvement de terrain lié au retrait/ gonflement des argiles.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires face à ces phénomènes afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel, à fonction d'entrepôts,
- les constructions et installations à usage agricole hormis celles autorisées à l'article UC2,
- les installations classées soumises à autorisation uniquement,
- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.),
- les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ordures, les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les dépôts de matériaux de démolition
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans le secteur UCi :

- Sont interdits la création de sous-sols (caves ou garages) pour les constructions nouvelles et existantes.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UC1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions et installations à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - ◆ qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - ◆ et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - ◆ et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- les constructions à usage agricole à condition d'être à proximité immédiate d'un siège d'exploitation agricole existant ou d'une autre construction à usage agricole
- la division d'habitation en plusieurs logements à condition de respecter les dispositions relatives au stationnement.

Dans le secteur UCi sont autorisées uniquement :

- Les constructions autorisées dans la zone dont la dalle de rez-de-chaussée est située à une hauteur de + 0,2 m du niveau du terrain naturel.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection Civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Voirie

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

Assainissement

Eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction, et ce sans stagnation des eaux ou matières usées et en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

L'ensemble des réseaux et des branchements devra être enterré.

Déchets

Les nouvelles voies en impasse inférieures à 50 mètres doivent avoir un point de collecte des ordures ménagères accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- a) Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement
 - soit facultativement avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres des berges des watergangs.

Des règles d'implantation différentes peuvent être admises ou imposées,

- soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonctions de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route,
- soit en fonction d'impératifs architecturaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

a) – Implantation sur les limites séparatives

- En front à rue, dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des marges de recul, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
- Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 - lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

b) Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ($H/2=L$).

Cette distance peut être ramenée à 1 mètre dans le cas de construction d'abris de jardins n'excédant pas 20m² de SHOB et 2m50 de hauteur totale.

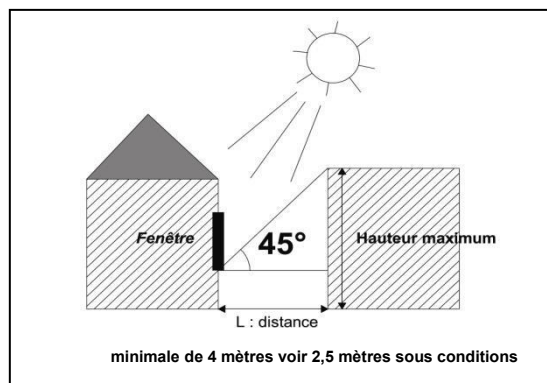
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue orthogonalement à la façade sous un angle de plus de 45° degrés au-dessus du plan horizontal.

- entre deux bâtiments non contigus il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2,5 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres



ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H=L$. Il n'est pas tenu compte des reculs volontaires pour déterminer la hauteur relative.

b) Hauteur absolue

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Dans le secteur UCi : La dalle de rez de chaussée de toute nouvelle construction doit être située à + 0,2 m du terrain naturel. Une attention particulière sera apportée au traitement des soubassements en découlant.

ARTICLE UC 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune,
- Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois...,
- Les châssis de toit regroupés sur pans de toiture,

a) Les toitures :

Le corps principal de la toiture des constructions devra avoir une pente comprise entre 40° et 50° inclus.

Pour les extensions d'habitation (garages, dépendances, vérandas....) ainsi que pour les constructions, extension et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les toitures pourront être exécutées avec ou sans pente, sous réserve de respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

b) Clôtures

Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.

En front à rue les clôtures sont constituées :

- soit de murs pleins en briques ou enduits,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non de végétaux d'essences variées et locales.
- soit d'un dispositif à claire-voie doublé de végétaux d'essences variées et locales

La hauteur totale des clôtures en front à rue ne peut excéder 2 mètres.

En limites séparatives des parcelles voisines, sont constituées :

- soit de murs pleins en briques ou enduits,
- soit de panneaux bois, doublés ou non de végétaux d'essences variées et locales,
- soit de dispositifs à claire-voie doublés de végétaux d'essences variées et locales.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

A l'intersection de deux voiries, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une

hauteur inférieure à celles admises ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant dans lesdites voies.

c) Les annexes

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées ou masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinante dans le choix des matériaux et revêtements.

d) Les éléments techniques

Antennes paraboliques :

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante. Ils devront veiller à s'intégrer au mieux à la construction et au site.

ARTICLE UC 12 - LE STATIONNEMENT

1) Principe général

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales déclinées ci après.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

2) Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par 50 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.
- en cas de division d'une habitation en plusieurs logements, il sera demandé deux places de stationnement par logement créé.

En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être aménagé pour les visiteurs deux places de stationnement pour 5 logements créés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à de bureaux et de commerces:

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les établissements d'enseignement:

Il est exigé une place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré et deux places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.

Pour les établissements à usage hôtelier :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres.

Pour les entreprises artisanales et industrielles :

Les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que les véhicules du personnel hors du domaine public.

Dispositions applicables à l'ensemble des catégories précédentes :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

Pour le stationnement vélo (Plan de Déplacement Urbain du Calaisis)

L'ensemble des équipements collectifs à usage d'habitation, de commerce, d'éducation, de service public, de bureaux, d'emploi, devra prévoir des équipements nécessaires aux garages des deux roues.

Dès lors que l'opération projetée prévoit du stationnement voiture, il conviendra d'intégrer des emplacements réservés 2 roues pour les parts de marché minima suivantes :

Type d'occupation	Dimensionnement à prendre en compte
Lycée, collège, établissement d'enseignement supérieur	30% des étudiants et 10% des actifs présents simultanément
Lieu de travail	10% des actifs présents simultanément
Etablissements commerciaux	5% de la clientèle
Autres lieux recevant du public	5% de la fréquentation instantanée
Logements	2 emplacements par appartement

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un espace libre de pleine terre représentant au minimum 15% de la superficie de la parcelle doit être réalisé.

Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés, faire l'objet d'aménagements paysagers ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative est jointe dans les annexes documentaires.

La plantation de haies de conifères mono-spécifique est interdite.

Parc de stationnement :

Les délaissés des parcs de stationnement doivent être plantés. Il est en particulier demandé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les ensembles paysagers repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Leur coupe et abattage sont soumis à une autorisation préalable prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne affectée essentiellement à l'habitation et aux activités qui en sont le complément.

Elle comprend des secteurs :

- un secteur UDi, inondable
- un secteur UDai destiné à accueillir des ensembles résidentiels, inondable
- un secteur UDI à vocation d'accueillir des constructions et des installations d'équipements à vocation sportif, scolaire, culturel, sanitaire liés aux services publics et d'intérêt collectif.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels potentiels sur le territoire à savoir :*

- *le risque d'inondation par submersion marine par l'identification de secteurs indicés i*
- *Le risque de mouvement de terrain lié au retrait/ gonflement des argiles.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires face à ces phénomènes afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel, à fonction d'entrepôts,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les installations classées soumises à autorisation uniquement,
- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.)
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ordures, les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les dépôts de matériaux de démolition
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans les secteurs UDi et UDai :

- Sont interdits la création de sous-sols (caves ou garages) pour les constructions nouvelles et existantes.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UD1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - ◆ qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - ◆ et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - ◆ et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- la division d'habitation en plusieurs logements à condition de respecter les dispositions relatives au stationnement ?

Dans le secteur UDI :

Seules sont autorisées :

- les constructions et les installations à vocation d'équipements sportifs, culturels, sanitaires, scolaires liées aux services publics et d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au bon fonctionnement des équipements

Dans le secteur UDi et UDai sont autorisées uniquement :

- Les constructions autorisées dans la zone dont la dalle de rez-de-chaussée est située à une hauteur de + 0,2 m du niveau du terrain naturel.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection Civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Voirie

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

Assainissement

Eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction, et ce sans stagnation des eaux ou matières usées et en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Gaz- Electricité – Télécommunications et Télédiffusion

L'ensemble des réseaux et des branchements devra être enterré.

Déchets

Les nouvelles voies en impasse inférieures à 50 mètres doivent avoir un point de collecte des ordures ménagères accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- a) Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement
 - soit facultativement avec un retrait au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres des berges des watergangs.

Des règles d'implantation différentes peuvent être admises ou imposées,

- soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonctions de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route,
- soit en fonction d'impératifs architecturaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

Par application de la loi Barnier, les installations et constructions devront s'implanter à 100 mètres de l'axe de l'A16 et ses bretelles.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

a) – Implantation sur les limites séparatives

- En front à rue, dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des marges de recul, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
- Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 - lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
 - pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

b) Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ($H/2=L$).

Cette distance peut être ramenée à 1 mètre dans le cas de construction d'abris de jardins n'excédant pas 20m² de SHOB et 2m50 de hauteur totale.

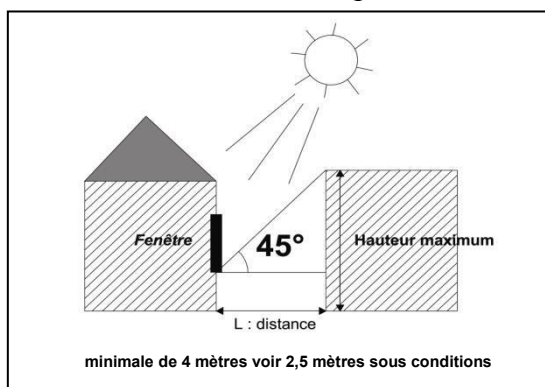
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue orthogonalement à la façade sous un angle de plus de 45° degrés au-dessus du plan horizontal.

- entre deux bâtiments non contigus il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2,5 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres



ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface des parcelles.

L'emprise au sol des bâtiments comprenant des rez-de-chaussée à usage de commerce et professionnel peut être portée à 60 %.

Il n'est pas fixé de règle maximum d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H=L$. Il n'est pas tenu compte des reculs volontaires pour déterminer la hauteur relative.

b) Hauteur absolue

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout de la toiture.

Dans les secteurs UDa et UDi:

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 11 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Dans les secteurs UDi et UDai : La dalle de rez de chaussée de toute nouvelle construction doit être située à + 0,2 m du terrain naturel. Une attention particulière sera apportée au traitement des soubassements en découlant.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune,
- Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois...,
- Les châssis de toit regroupés sur pans de toiture,

a) Les toitures :

Le corps principal de la toiture des constructions devra avoir une pente comprise entre 40° et 50° inclus.

Pour les extensions d'habitation (garages, dépendances, vérandas....) ainsi que pour les constructions, extension et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

les toitures pourront être exécutées avec ou sans pente, sous réserve de respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

b) Clôtures

Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.

En front à rue les clôtures sont constituées :

- soit de murs pleins en briques ou enduits,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non de végétaux d'essences variées et locales.
- soit d'un dispositif à claire-voie doublé de végétaux d'essences variées et locales

La hauteur totale des clôtures en front à rue ne peut excéder 2 mètres.

En limites séparatives des parcelles voisines, sont constituées :

- soit de murs pleins en briques ou enduits,
- soit de panneaux bois, doublés ou non de végétaux d'essences variées et locales,
- soit de dispositifs à claire-voie doublés de végétaux d'essences variées et locales.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

A l'intersection de deux voiries, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celles admises ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant dans lesdites voies.

c) Les annexes

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées ou masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinante dans le choix des matériaux et revêtements.

d) Les éléments techniques

Antennes paraboliques :

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante. Ils devront veiller à s'intégrer au mieux à la construction et au site.

ARTICLE UD 12 - LE STATIONNEMENT

1) Principe général

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales déclinées ci après.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

2) Dispositions particulières**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par 50 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.
- en cas de division d'une habitation en plusieurs logements, il sera demandé deux places de stationnement par logement créé.

En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être aménagé pour les visiteurs deux places de stationnement pour 5 logements créés.

Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garages, chaque batterie ne doit, en aucun cas, regrouper plus de 5 places.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à de bureaux et de commerces:

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les établissements d'enseignement:

Il est exigé une place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré et deux places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.

Pour les constructions à usage hôtelière

Il est exigé une place de stationnement pour 2 chambres.

Pour les entreprises artisanales et industrielles :

Les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que les véhicules du personnel hors du domaine public.

Dispositions applicables à l'ensemble des catégories précédentes :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

Pour le stationnement vélo (Plan de Déplacement Urbain du Calaisis)

L'ensemble des équipements collectifs à usage d'habitation, de commerce, d'éducation, de service public, de bureaux, d'emploi, devra prévoir des équipements nécessaires aux garages des deux roues.

Dès lors que l'opération projetée prévoit du stationnement voiture, il conviendra d'intégrer des emplacements réservés 2 roues pour les parts de marché minima suivantes :

Type d'occupation	Dimensionnement à prendre en compte
Lycée, collège, établissement d'enseignement supérieur	30% des étudiants et 10% des actifs présents simultanément
Lieu de travail	10% des actifs présents simultanément
Etablissements commerciaux	5% de la clientèle
Autres lieux recevant du public	5% de la fréquentation instantanée
Logements	2 emplacements par appartement

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un espace libre de pleine terre représentant au minimum 25% de la superficie de la parcelle doit être réalisé. Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés, faire l'objet d'aménagements paysagers ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative est jointe dans les annexes documentaires.

La plantation de haies de conifères mono-spécifique est interdite.

Parc de stationnement :

Les délaissés des parcs de stationnement doivent être plantés. Il est en particulier demandé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, 10% minimum de la superficie doit être aménagée en espace planté commun.

Dans le secteur UDa :

Le fond de parcelle sera constitué d'un merlon paysager.

Les ensembles paysagers repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Leur coupe et abattage sont soumis à une autorisation préalable prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine vouée à l'activité économique non nuisante, compatible avec la proximité des quartiers d'habitations.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels potentiels sur le territoire à savoir :*
 - * *le risque d'inondation par submersion marine par l'identification de secteurs indicés i*
 - * *le risque de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des argiles.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires face à ces phénomènes afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole,
- les installations classées soumises à autorisation uniquement à l'exception du secteur UEc,
- les constructions à usage d'hôtels à l'exception du secteur UEai,
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UE2,
- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.),
- les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ordures, les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les dépôts de matériaux de démolition
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans les secteurs UEai :

- Sont interdits la création de sous-sols (caves ou garages) pour les constructions nouvelles et existantes.

 ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UE1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans la zone UE et le secteur UEc uniquement :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - ◆ qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec la proximité des zones résidentielles,
 - ◆ que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - ◆ et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage d'habitations exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.

En sus dans le secteur UEc :

- les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à autorisation en application de la législation sur les installations classées dans la mesure ou compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques graves tels qu'en matière d'explosion, émanations nocives ou malodorantes ou fumées importantes.
- l'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- les constructions et installations destinées aux activités logistiques (entrepôts..)

Dans le secteur UEai, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations à usage de commerces et d'hôtels et les constructions à usage de bureaux dont la dalle de rez-de-chaussée est située à une hauteur de + 0,2 m du niveau du terrain naturel.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection Civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Voirie

Les voiries doivent être dimensionnées à la destination et l'importance des constructions souhaitant s'installer.

Les voies privées doivent avoir une plate forme d'au moins 8 m de large.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des camions et des divers véhicules utilitaires.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*Alimentation en eau potable***Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

*Assainissement***Eaux usées**

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction, et ce sans stagnation des eaux ou matières usées et en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Gaz- Electricité – Télécommunications et Télédiffusion

L'ensemble des réseaux et des branchements devra être enterré.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Pour les constructions à usage de bureaux et d'hôtellerie le recul peut être ramené à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 4 mètres des berges des watergangs et 10 mètres de la limite du domaine public SNCF.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) – Implantation sur les limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 3.50 à l'égout.

b) Implantation avec marges d'isolement

En cas de retrait et sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = 2L$ avec un minimum de 5 mètres.

c) Implantation à proximité des zones à vocation principale d'habitat et de service

Une marge de reculement minimum de 10 m doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zone. Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface des parcelles.

Il n'est pas fixé de règle maximum d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H=L$. Il n'est pas tenu compte des reculs volontaires pour déterminer la hauteur relative.

b) Hauteur absolue

La hauteur totale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres.

Dans le secteur UEc :

La hauteur totale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 30 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Dans le secteur UEai : La dalle de rez de chaussée de toute nouvelle construction doit être située à + 0,2 m du terrain naturel. Une attention particulière sera apportée au traitement des soubassements en découlant.

ARTICLE UE 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

a) les façades

Les façades maçonnées ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

b) les annexes

En l'absence de clôture, les aires de stockage doivent être ceinturées par une haie végétale avec des essences diversifiées d'arbustes caducs et persistants. L'utilisation d'essences régionales est recommandée.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et faire l'objet d'une intégration paysagère.

c) les enseignes

Les enseignes doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

ARTICLE UE 12 - LE STATIONNEMENT

1) Principe général

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales déclinées ci après.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

2) Dispositions particulières**Pour les entreprises artisanales et industrielles :**

Les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que les véhicules du personnel hors du domaine public.

Pour les constructions à de bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface hors d'œuvre nette.

Pour les constructions à usage de commerces :

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de vente.

Pour les restaurants:

Il est exigé une place pour 10m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage hôtelière

Il est exigé une place de stationnement pour 2 chambres.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone :

- 1 place de stationnement par 60 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

Pour le stationnement vélo (Plan de Déplacement Urbain du Calaisis)

L'ensemble des équipements collectifs à usage d'habitation, de commerce, d'éducation, de service public, de bureaux, d'emploi, devra prévoir des équipements nécessaires aux garages des deux roues.

Dès lors que l'opération projetée prévoit du stationnement voiture, il conviendra d'intégrer des emplacements réservés 2 roues pour les parts de marché minima suivantes :

Type d'occupation	Dimensionnement à prendre en compte
-------------------	-------------------------------------

Lycée, collège, établissement d'enseignement supérieur	30% des étudiants et 10% des actifs présents simultanément
Lieu de travail	10% des actifs présents simultanément
Etablissements commerciaux	5% de la clientèle
Autres lieux recevant du public	5% de la fréquentation instantanée
Logements	2 emplacements par appartement

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ; Des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

Les marges de recul en bordure des zones U ou AU environnantes, telles qu'elles sont prescrites à l'article 7, doivent comporter des arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 50 m².

Dans le secteur UEc :

Les marges de recul en bordure du secteur doivent comporter des arbres de hautes tiges à raison d'un arbre tous les 25m² de terrain libre.

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative est jointe dans les annexes documentaires.

La plantation de haies de conifères mono-spécifique est interdite.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique non nuisante correspond au lotissement des « Terrasses de Coquelles ». Elle est destinée à accueillir des activités de type PMI et tertiaires non commerciales.

La zone comporte quatre secteurs :

- le secteur A, situé en frange de l'A16,
- le secteur B, situé entre le secteur A et l'axe médian,
- le secteur C, situé au Sud-Est de l'axe médian,
- le secteur D, situé en frange du faisceau ferré.



RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels potentiels sur le territoire à savoir :*
 - *Le risque de mouvement de terrain lié au retrait/ gonflement des argiles.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires face à ces phénomènes afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation, hormis les cas mentionnés à l'article 2,
- les bâtiments d'exploitations à usage agricole et les établissements d'élevage,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés,
- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.),
- les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les aires de stockage à l'air libre

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les bâtiments à usage de bureaux, de commerces d'artisanats et d'équipements publics,
- les bâtiments industriels de type PMI, classées ou non au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- les bâtiments à fonction de stockage, d'entreposage et leurs annexes classées ou non, liés aux activités autorisées dans la zone,
- les locaux à usage d'habitation inclus dans le bâtiment à usage d'activités, sous réserve que ce logement soit exclusivement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements,
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure, précédant la mise en œuvre de la zone,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UT 3 - ACCÈS ET VOIRIE***Accès*

Un terrain ne peut être considéré comme constructible, que s'il dispose d'un accès d'au moins 8 mètres de largeur à la voie publique créée pour desservir la zone.

Les accès doivent être aménagés pour que l'évolution des véhicules lourds s'effectue sans perturber la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc.

Chaque accès doit être matérialisé par un mur de 2 mètres de hauteur, et par une grille implantée à 5 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie publique. Ce dispositif doit en outre, intégrer l'ensemble des coffrets techniques.

Le positionnement des accès respectera les plantations en bosquet, réalisées dans le cadre du pré-verdissement de la zone. Si nécessaire les plantations gênantes seront transplantées à proximité, sur le domaine public.

Voirie

La création de toutes nouvelles voies ouvertes à la circulation publique, est soumise aux conditions suivantes :

- présenter les deux sens de circulation,
- posséder une largeur minimale de chaussée de 6 mètres,
- posséder une largeur minimale d'emprise de 11 mètres.

Par ailleurs, la division d'un lot en plusieurs parcelles desservie par une voirie en raquette est interdite.

Selon le schéma d'aménagement, des cheminements piétonniers se superposent aux chemins de services de 4 mètres indispensables à la mise en place et au fonctionnement des réseaux.

L'ensemble des cheminements piétonniers doit être conforme aux règles d'accessibilité en vigueur.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UT 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

Eau industrielle

La zone ne dispose pas d'un réseau d'alimentation en eau industrielle.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer l'ensemble de ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines, au système d'assainissement collectif des eaux usées.

Le branchement au réseau public de collecte des eaux usées doit respecter les caractéristiques suivantes :

- le rejet d'eaux pluviales au réseau d'eaux usées public est interdit (système séparatif),
- les aménagements doivent garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux usées,
- la partie publique du branchement est composée d'un regard de façade 0,60m x 0,60m, sans décantation, d'une canalisation de 200 mm de diamètre minimum pentée au moins à 3% et d'un dispositif de raccordement sur le réseau de collecte,
- le regard de façade est situé en limite de propriété. L'implantation de ce regard de visite dépend de la localisation du point bas et des accès. Il doit être facilement

accessible aux organismes de contrôle depuis la voie publique ou les chemins de service.

Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au système public d'assainissement des eaux usées ne peut être autorisée que par convention de rejet ou autorisation similaire, définissant les conditions administratives et techniques ainsi que les caractéristiques physico-chimiques du rejet.

Le rejet d'eaux résiduaires industrielles au système d'assainissement pluvial est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement des eaux usées - si elle est autorisée - peut être subordonnée à un pré-traitement approprié, respectant des prescriptions de qualité sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées.

Eaux pluviales

Le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la zone est celui de l'infiltration par des techniques qui préservent le cycle de l'eau et la ressource en eau. Les dispositions pour la mise en œuvre de ce principe font l'objet du dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

L'application de ce principe à la parcelle interdit tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.

Pour satisfaire ces principes, 2 types d'ouvrage sont admis dans les conditions décrites ci-après.

1er type d'ouvrage : massifs poreux

Ce type d'ouvrage est principalement destiné à stocker l'eau pluviale de toiture et de parking dans un massif poreux à proximité. Ce dispositif permet aux eaux pluviales collectées de s'infiltrer à faible débit dans le sol après stockage au travers du massif poreux. Placé horizontalement, cet ouvrage superficiel offre une grande surface de contact avec le sol pour assurer le meilleur débit de fuite possible.

Il est obligatoirement enveloppé d'un géotextile qui limite la migration de fines à l'intérieur de la structure et joue également le rôle de filtre vers le milieu extérieur.

Les eaux de toiture sont recueillies dans des regards dotés de décantation, situés au pied des gouttières. Elles sont dirigées par l'intermédiaire d'un réseau intérieur jusqu'à un regard d'injection situé près du dispositif et liaisonné à un regard de contrôle par un drain traversant le massif ; ce dernier permet la diffusion de l'eau dans le dispositif.

Les eaux des parkings sont injectées dans le massif poreux de deux manières selon le type de revêtement de surface :

- couches de surface sont poreuses : l'eau percole directement, sans ruissellement, jusqu'à la couche réservoir
- couches de surface non poreuses : L'eau est collectée par ruissellement jusqu'à des bouches d'injection équipées d'une décantation de bonne dimension à laquelle il est conseillé d'ajouter une filtration de façon à préserver du colmatage la couche réservoir. Les bouches d'injection sont connectées à des drains d'injection dont il est indispensable qu'ils ne soient pas « aveugles ». C'est à dire qu'un ouvrage situé à chaque extrémité du drain offre la possibilité d'intervenir pour son curage éventuel.

Le diamètre des drains est au minimum de 160 mm.

Dimensionnement :

Le dispositif est calculé pour un événement pluvieux de période de retour 10 ans minimum.

L'entretien :

Il est à la charge des acquéreurs

2ème type d'ouvrage : noues d'infiltration

Ces ouvrages sont réservés à la gestion des eaux pluviales en provenance des surfaces non imperméabilisées comme les espaces verts. Ils ne peuvent pas recevoir les eaux des surfaces revêtues compactes comme les toitures ou aires d'évolution de type voirie qui font l'objet des ouvrages du 1er type (décrits ci-avant).

Ce type de dispositif offre un volume de stockage et permettra l'infiltration de l'eau excédentaire de ruissellement.

Dimensionnement :

Le dispositif est calculé pour un événement pluvieux de période de retour 10 ans minimum.

L'entretien :

Les ouvrages constitués par les noues sont entretenus comme des espaces verts.

Enfin en cas de mise en œuvre de citernes d'eau, elles seront, soit implantées à l'intérieur des bâtiments, soit enterrés.

Gaz- Electricité – Télécommunications et Têlêdistributiôn et autres réseaux secs

Les ouvrages sont réalisés en souterrain conformément aux normes en vigueur, permettant leur reprise par les différents opérateurs. Les ouvrages enterrés sous les bâtiments sont proscrits.

L'ensemble des branchements aux différents réseaux publics d'alimentation, de distribution ou de collecte, depuis les constructions jusqu'au point de raccordement, doit être réalisé en souterrain.

Gestion des déchets

Le service public de la collecte et de l'élimination des déchets a instauré le tri sélectif.

Les entreprises doivent organiser collectivement ou individuellement leur filière d'élimination des déchets conformément aux règles en vigueur. Cette collecte peut être assurée pour tout ou partie, après accord de celui-ci, par le service public de collecte et d'élimination des déchets opérant sur la commune. Tout dispositif de stockage des déchets en attente de collecte doit être installé dans un espace clos, respectant la charte paysagère du site. Cet espace sera intégré au bâtiment ou contigu au mur matérialisant l'accès au terrain, défini à l'article 3. Aucune benne entreposée dans ce local ne doit être visible depuis la voie publique.

Aucun conteneur ou point d'apport volontaire ne doit être visible sur la zone.

ARTICLE UT 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans l'intérêt paysager du lotissement d'activités économiques des Terrasses et afin d'éviter la multiplication des accès à partir des voies publiques, la superficie minimale des parcelles sera de 2000m².

ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies publiques parallèles aux courbes de niveau, les constructions doivent être édifiées avec :

- un retrait minimum de 5 mètres pour les façades principales et latérales, par rapport à la limite d'emprise.

Par rapport aux voies publiques inscrites dans le sens de la plus grande pente, les constructions doivent être édifiées avec :

- un retrait minimum de 8 mètres par rapport à la limite d'emprise.

Dans le secteur Nord-est, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la voie principale connectée au rond-point.

L'implantation de ces bâtiments sera telle que la végétation ne masque pas, en hiver, les façades exposées au Sud.

Les constructions devront respecter un recul de 90 mètres par rapport à l'axe de l'A16.

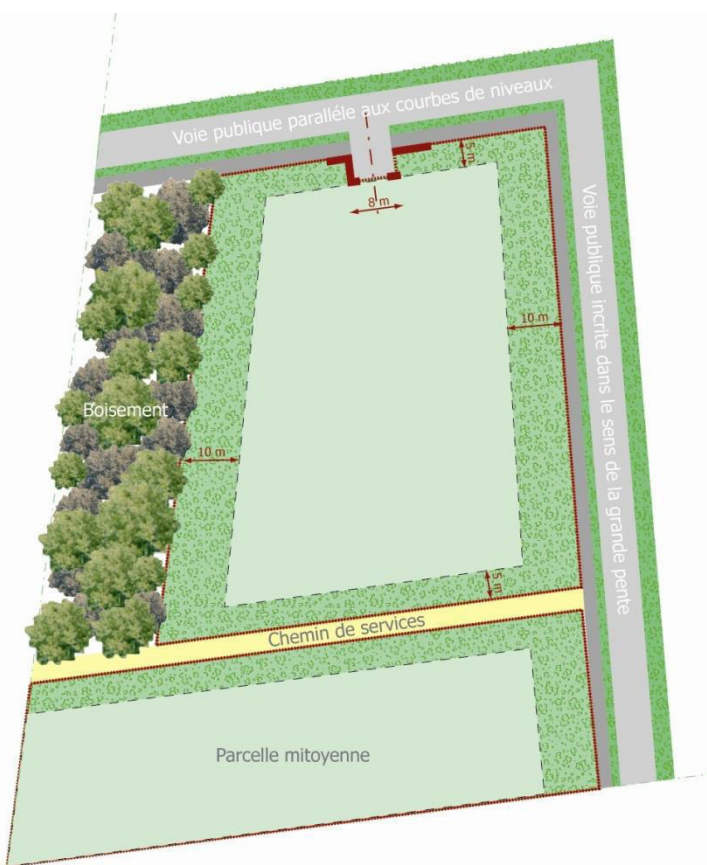
ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 5 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.
- de 10 m par rapport aux limites latérales
- de 5 m par rapport aux chemins de service,
- de 10 m par rapport aux boisements périphériques de la zone localisés sur les flancs Ouest et Nord Ouest, ainsi qu'au niveau du chemin de service boisé au bas de la zone .

Afin de garantir une certaine homogénéité dans l'implantation des constructions, ces dernières auront leur façade la plus longue alignée de préférence sur les lignes de découpage parcellaire inscrites dans le sens de la plus grande pente (direction Nord ouest Sud est), à défaut elles pourront

s'implanter perpendiculairement à l'exposition au soleil, d'éviter les effets d'ombre portée d'une construction sur l'autre, de rechercher les meilleurs angles de vue en belvédère, les constructions s'implanteront en quinconce.



ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance minimum de 5 mètres, permettant l'entretien facile des marges d'isolement, des bâtiments, et le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Les bâtiments devront être implantés de façon à éviter que les ombres portées en hiver ne masquent les bâtiments adjacents lorsque le soleil est à son zénith .

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % de la surface totale de la parcelle, pour les secteurs A et B,
- 50 % de la surface totale de la parcelle, pour les secteurs C et D.

Dans tous les secteurs, les surfaces imperméabilisées (bâtiments et aires d'évolution des véhicules) ne doivent pas dépasser 75% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à l'égout du toit doit être plafonnée à :

- 6,50 m par rapport au terrain naturel fourni par l'aménageur avant travaux, dans le secteur A
- 9 m par rapport au terrain naturel fourni par l'aménageur avant travaux, dans le secteur B
- 10 m par rapport au terrain naturel fourni par l'aménageur avant travaux, dans le secteur C
- 12 m par rapport au terrain naturel fourni par l'aménageur avant travaux, dans le secteur D,

ARTICLE UT 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. Principe général :

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

2. Principes particuliers :**2.1. Les constructions:**

Elles doivent respecter les principes suivants :

a) Adaptation au terrain :

Les parties visibles des soubassements sont également soumises au présent article.

b) Matériaux :

Les aspects recherchés sont ceux des matériaux contemporains comme le bois, le verre, les bardages métalliques horizontaux, les enduits de teinte uniforme et les bétons décoratifs.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés,
- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

c) Couverture :

Les couvertures visibles doivent être traitées dans la même nuance de couleur que les murs.

Les équipements techniques placés en toiture ou bordure des bâtiments, à l'exception toutefois des équipements concourant à la production d'énergie renouvelable, doivent être masqués par des dispositifs de même couleur que les toitures ou murs sur lesquels ils sont placés. Ils ne doivent pas être directement visibles depuis les voies publiques environnantes.

d) Composition :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur les façades doivent être respectées.

L'orientation au sud des façades ouvertes et notamment des bureaux est à privilégier.

De manière générale, la conception bioclimatique des bâtiments, privilégiant la captation solaire en hiver et s'en protégeant en été, doit être privilégiée.

e) Couleur :

Pour la couleur, une étude chromatique accompagne chaque permis. Cette étude fait l'objet d'un avis de la commission chargée de viser l'ensemble des demandes et intégrant les prescriptions de la charte colorimétrique de la démarche PALME.

f) Eclairage :

Les façades peuvent être éclairées. Toutefois, l'éclairage ne sera pas dirigé vers le ciel, mais directement vers les façades.

Aucun faisceau d'éclairage ne doit être orienté vers les voies de circulation publiques.

g) Enseigne :

Seules les enseignes nécessaires à l'identification de la fonction du bâtiment sont autorisées. Elles doivent être implantées sur l'une des façades sans dépasser la hauteur de l'acrotère. La hauteur des lettres ne peut excéder 35% de la hauteur totale de la façade.

Le mur d'entrée peut également être le support d'une enseigne éclairée, non lumineuse.

Les mâts avec drapeaux publicitaires sont interdits.

Un totem publicitaire par entreprise peut être autorisé. Celui-ci ne devra en aucune manière dépasser les hauteurs maximales de construction définies à l'article 10 du règlement.

2.2. Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.

3. Les clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement que sur les autres limites, ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être remplacées par une noue paysagère. Toutefois lorsque le pétitionnaire souhaite implanter une clôture, elle doit être obligatoirement constituée d'une grille métallique rigide à grande maille de 2 mètres de hauteur, et de ton gris.

4. Les bâtiments et équipements d'infrastructures ou de superstructures :

Ils sont réalisés conformément aux règles énoncées précédemment.

ARTICLE UT 12 - LE STATIONNEMENT

1) Principe général

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales déclinées ci après.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

2) Dispositions particulières

Il sera prévu :

- une place par membre du personnel,
- des places à destination des visiteurs et des aires d'évolution, en quantité suffisante pour subvenir aux besoins des constructions réalisées.
- des garages ou abris à vélo à proximité des entrées principales d'une capacité d'au moins 1 place pour dix membres du personnel.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces plantés au sol doivent couvrir au moins 25 % de la surface du terrain.

Tout type de stockage à l'air libre est interdit sur la zone.

La végétation implantée sur la zone des longues pièces répond à des règles d'organisation générale cherchant à privilégier la protection contre les vents, les ouvertures visuelles, la recherche d'effets de transparence (depuis l'A16 et pour les vues en belvédère des constructions).

Elle fonde ses tracés sur le découpage cadastral originel dont l'orientation Nord Ouest/Sud Est marque profondément la zone et justifie son appellation des longues pièces.

La réussite d'un plan de végétalisation harmonieux sur cette zone dépend à la fois de la mise en œuvre de trames végétales à charge du lotisseur et garantissant notamment le verdissement des contours de la zone et celui des accotements des dessertes internes mais aussi du cahier des charges applicables à chacun des acquéreurs.

Dispositions inhérentes aux acquéreurs :

Plantations en limites parcellaires :

Seules les limites parcellaires implantées dans le sens de la plus grande pente et non définies par la voirie de desserte interne sont accompagnées de végétation arbustive. Les végétaux sont adaptés aux conditions pédoclimatiques (Cf liste figurant dans les annexes documentaires), et plantés selon un schéma de composition type organisé en quinconce sur deux rangs espacés de 1 mètre.

Les acquéreurs installés le long des voiries internes implantés dans le sens de la plus grande pente et dont la parcelle est contigüe à une noue, doivent planter des arbres tiges sur parcelle

pour épaissir les bosquets aménagés sur l'emprise publique et se protéger des vents dominants.

Ces plantations peuvent éventuellement être intégrées aux aires de stationnement.

L'utilisation d'essences locales est exigée et devra se conformer aux essences listées dans les annexes documentaires.

La plantation de haies de conifères mono-spécifique est interdite.

Les aires de stationnement ne sont pas obligatoirement plantées, exceptées dans les conditions précitées.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone ZA est affectée à la majeure partie de la zone de développement de la Cité de l'Europe. Elle comporte deux secteurs, le secteur UZAa consacré essentiellement au complexe "CITE EUROPE" et le secteur UZAb à ses extensions.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels potentiels sur le territoire à savoir :*

- *Le risque de mouvement de terrain lié au retrait/ gonflement des argiles.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires face à ces phénomènes afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages.

- *La publicité sur la zone Eurotunnel est réglementée par une Zone de Publicité Restreinte approuvée le 31 Janvier 1995. Celle-ci, jointe en annexe, découpe le territoire en zone. Les pétitionnaires se doivent de se conformer à la réglementation applicable à la zone.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel, à fonction d'entrepôts
- les logements à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UZA2,
- les constructions et installations à usage agricole y compris les établissements destinés à l'élevage et à l'engraissement d'animaux
- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.),
- les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les dépôts de vente à l'air libre;
- les décharges, les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les dépôts de matériaux de démolition
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, exceptées les stations-service, les parcs de stationnement publics, les chaufferies collectives et les activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ARTICLE UZA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UZA1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée,
- les parcs de stationnement liés au bon fonctionnement de la zone,
- les stations services

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Tous les terrains, pour être constructibles, devront avoir accès à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Voirie

Les voies de desserte des commerces et des espaces de service seront traitées de telle manière que les retournements et les manœuvres de véhicules (même avec remorque) puissent toujours s'effectuer en dehors de cette voie, afin d'éviter toute sortie en marche arrière

L'emprise minimale des voies de desserte sera de 13m, la chaussée aura au minimum une largeur de 7 mètres.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UZA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau en se conformant à ses caractéristiques.

Assainissement

Eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction, et ce sans stagnation des eaux ou matières usées et en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent obligatoirement infiltrer ses eaux pluviales à même la parcelle ou en cas d'impossibilité technique être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales directement et sans stagnation dans le réseau collectant ces eaux.

Les réseaux d'eau privés seront enterrés.

Gaz-Electricité – Télécommunications et Télédiffusion

Tous les réseaux privés (gaz, électricité, éclairage public, téléphone) seront enterrés

.....
ARTICLE UZA 5 -CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

.....
ARTICLE UZA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre sauf aux endroits indiqués sur le plan de zonage par une légende "alignement des constructions soumises à des règles architecturales particulières".

Cette légende signifie que les constructions doivent être implantées à l'alignement indiqué sur une longueur de façade correspondant au minimum à 80% de la façade de chaque unité privative faisant l'objet d'une même demande de permis de construire.

.....
ARTICLE UZA 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter, par rapport aux limites séparatives qui coïncident avec les limites de zones ou de secteurs, un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade.

.....
ARTICLE UZA 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions seront implantées de manière à respecter les conditions de sécurité incendie, et un ensoleillement minimum des bureaux et pièces habitables. Pour ce faire la distance minimum entre deux façades dont l'une comporte des baies principales doit être au moins égale à la différence d'altitude entre l'appui de la baie la plus basse et le point le plus élevé de la façade opposée.

ARTICLE UZA 9 - EMPRISE AU SOL

Le rapport entre les surfaces construites au sol et la surface totale de chaque unité privative faisant l'objet d'une même demande de permis de construire ne devra pas dépasser 60%. Les surfaces occupées par des parcs de stationnement, même s'ils sont construits sur plusieurs niveaux ne sont pas à compter dans les surfaces constructibles.

ARTICLE UZA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée par rapport au terrain remblayé réalisé par l'aménageur et avant tous travaux réalisés par l'acquéreur du lot.

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 12 mètres.

La hauteur indiquée ci-dessus est la hauteur absolue de tous les éléments comportant une toiture ou une étanchéité, à l'exception des mâts, antennes, câbles, servant ou non à la structure de l'ensemble. A l'exception aussi des équipements techniques tels que cages d'ascenseur, climatiseurs, ventilation, cheminée, etc., qui pourront dépasser de la toiture d'une hauteur maximale de 3mètres.

Un dépassement des hauteurs limité à 5mètres, est autorisé en pourtour des bâtiments pour installer des superstructures porteuses destinées à recevoir des enseignes, dans les conditions stipulées à l'article UZA 11 ci-après.

ARTICLE UZA 11- ASPECT EXTÉRIEUR

a) Matériaux et constructions :

Une très grande liberté est accordée à la conception architecturale des constructions et au choix des matériaux. Toutefois pourront être interdits certains matériaux qui ne correspondent pas, soit aux conditions climatiques existantes dans le zone (par exemple insuffisance d'étanchéité au vent ou à la pluie) soit à l'usage des bâtiments (fréquentations du public, passage de véhicules, etc...).

De même, les ensembles urbains constituant une unité découlant du parti d'aménagement (places, alignements imposés, etc...) devront respecter une unité de matériaux, de trame de façade, et de proportion dans les percements.

b) Toitures :

Les toitures terrasses seront traitées soit avec une étanchéité gravillonnée ou auto protégée, soit avec des dalles de protection. En aucun cas une étanchéité bitumineuse ne devra rester apparente. Lorsqu'une partie de toiture traitée en terrasse est susceptible d'être vue depuis les voies publiques (roades, BD de l'Europe, etc...)il pourra être imposé au constructeur de les traiter en terrasses plantées.

Les équipements techniques, cages d'ascenseur, climatiseurs, ventilations, cheminées, etc... seront (sauf impossibilité technique) regroupés dans des superstructures communes, (dans les limites de hauteur déterminées à l'article UZA10). Ces superstructures seront traitées, tant en

ce qui concerne les murs que la couverture éventuelle, de la même manière que les constructions principales.

c) Enseignes

Les enseignes commerciales devront s'appliquer sur les structures des bâtiments qu'elles ne devront en aucun cas dépasser.

Toutefois, des structures spéciales, construites pour recevoir des enseignes ou des publicités, pourront être autorisées conformément aux dispositions de l'article UZA10, à condition qu'elles s'insèrent dans une composition architecturale d'ensemble.

d) Clôtures

Elles ne sont pas impératives, toutefois, si elles sont prévues, elles devront être conformes aux dispositions suivantes:

♦ *Clôtures situées le long du domaine public*

Elles seront réalisées en éléments légers (grillage) et doublées par des haies vives ou des haies taillées au moins sur la face extérieure donnant sur le domaine public.

Pour ce faire, elles devront être en recul de 0,75m par rapport à la limite de propriété. La plantation et l'entretien des haies, même de celles qui sont extérieures à la clôtures, sont à la charge de chaque utilisateur privé.

La hauteur recommandée est de 1,80m. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées si elles correspondent à des objectifs particuliers, par exemple défensifs ou esthétiques.

Dans certain cas, lorsque des constructions ou des clôtures s'implanteront en limite de propriété, ces dernières devront être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des constructions établies sur la parcelle concernée. Ces matériaux devront avoir les mêmes qualités d'usage et de durabilité que ceux utilisés pour les constructions.

Les portes d'accès aux parcelles situées dans les clôtures en éléments légers devront être constituées de cadres métalliques et de barreaudages verticaux. Les portes en bois, en imitation de bois, ou en matériaux synthétiques sont interdites.

♦ *Clôtures situées entre propriété mitoyenne.*

Ces clôtures seront réalisées en éléments légers, identiques à celles établies le long du domaine public, et doublées de chaque côté par des haies vives ou taillées.

La hauteur recommandée est de 1,80m, toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées si elles correspondent à des objectifs particuliers, par exemple défensifs ou esthétiques.

♦ *Clôtures situées à l'intérieur des propriétés.*

Dans certains cas des clôtures internes devront être prévues pour dissimuler des ouvrages techniques, des cours de dessertes ou des aires de stockage. Elles seront alors réalisées en éléments pleins, avec des matériaux qui devront avoir les mêmes qualités d'usage et de durabilité que ceux utilisés pour les constructions.

ARTICLE UZA 12 - LE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales déclinées ci après.

La capacité des parcs de stationnement devra être conforme aux normes suivantes :

- commerces : 1 place pour 40 m² de surface hors oeuvre nette projetée
- bureaux : 1 place pour 60 m² de surface hors oeuvre nette projetée
- activités : 1 place pour 100 m² de surface hors oeuvre nette projetée
- hôtels : 1 place par chambre

Dans le secteur UZAa, 30% au minimum des places nécessaires à son exploitation, (conformément aux normes ci-dessus) devront être couvertes.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE UZA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non construits et notamment la bande de 25m non-aedificandi prévue aux abords de la rocade (mesurée depuis la limite extérieure de chaussée), devront être engazonnés et plantés.

a) les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement réalisés sur terre plein devront recevoir au minimum un arbre pour 6 places de voitures.

Ces plantations seront soit installées selon une trame régulière, soit réparties de manière à rediviser les parcs de stationnement en unités correspondant au maximum à 150 places de voitures.

Si ces parcs sont réalisés sur des dalles, ils devront être recoupés soit par des plantations installées dans des jardinières, soit par des trémies permettant de planter des arbres en pleine terre.

Les plantations servant à diviser les parcs de stationnement devront avoir une largeur minimale de 3m, et une hauteur minimum tout compris de 1,50m afin de dissimuler les véhicules à la vue des piétons. Cette hauteur est la hauteur totale de l'ensemble des plantations, des jardinières et des merlons de terre éventuels sur lesquels ces plantations seraient mises en place.

Les ensembles paysagers repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Leur coupe et abattage sont soumis à une autorisation préalable prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont les suivantes :

Dans le secteur UZAa :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,85 sur l'ensemble du secteur.

Dans le secteur UZAb :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,45 sur l'ensemble du secteur.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZB s'étend sur les autres parties de la zone de développement de la Cité de l'Europe. Elle est affectée à des constructions à usage d'activités tertiaires, d'enseignement et de formation, et à des équipements qui leur sont liés (tels que des lieux d'exposition).

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels potentiels sur le territoire à savoir :*

- *Le risque de mouvement de terrain lié au retrait/ gonflement des argiles.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires face à ces phénomènes afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages.

- *La publicité sur la zone Eurotunnel est réglementée par une Zone de Publicité Restreinte approuvée le 31 Janvier 1995. Celle-ci, jointe en annexe, découpe le territoire en zone. Les pétitionnaires se doivent de se conformer à la réglementation applicable à la zone.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel, à fonction d'entrepôts
- les logements à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UZB2,
- les constructions et installations à usage agricole y compris les établissements destinés à l'élevage et à l'engraissement d'animaux
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés,
- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.),
- les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les dépôts de vente à l'air libre;
- les décharges, les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les dépôts de matériaux de démolition,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, exceptées les stations-service, les parcs de stationnement publics, les chaufferies collectives et les activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ARTICLE UZB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UZB1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée,
- les établissements d'enseignement et de formation,
- les parcs de stationnement liés au bon fonctionnement de la zone,
- les stations services

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Tous les terrains, pour être constructibles, devront avoir accès à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Voirie

L'emprise minimale des voies de desserte sera de 15m, la chaussée aura au minimum une largeur de 7 m.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UZB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau en se conformant à ses caractéristiques.

*Assainissement***Eaux usées**

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction, et ce sans stagnation des eaux ou matières usées et en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent obligatoirement infiltrer ses eaux pluviales à même la parcelle ou en cas d'impossibilité technique être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales directement et sans stagnation dans le réseau collectant ces eaux.

Les réseaux d'eau privés seront enterrés.

Gaz- Electricité –Télécommunications et Télédiffusion

Tous les réseaux privés (gaz, électricité, éclairage public, téléphone) seront enterrés

ARTICLE UZB 5 -CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UZB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE UZB 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction est autorisée le long des limites séparatives :

- dans une bande de 20 m à partir de l'alignement sur rue ou sur un espace collectif.
- au delà de cette limite, la construction en limite séparative est autorisée sur une hauteur maximale de 3,50 m.

Toutefois :

- si une façade comporte des baies principales, elle devra se trouver à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur (telle qu'elle est définie à l'article UZB 10 ci-dessous) avec un minimum de 5 m.
- si une façade ne comporte que des baies secondaires elle devra se trouver à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur, avec un minimum de 5 m.

ARTICLE UZB 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions seront implantées de manière à respecter les conditions de sécurité incendie, et un ensoleillement minimum des bureaux et pièces habitables. Pour ce faire la distance minimum entre deux façades dont l'une comporte des baies principales doit être au moins égale à la différence d'altitude entre l'appui de la baie la plus basse et le point le plus élevé de la façade opposée.

ARTICLE UZB 9 - EMPRISE AU SOL

Le rapport entre les surfaces construites au sol et la surface totale de chaque unité privative en dehors des bandes inconstructibles indiquées sur le plan, faisant l'objet d'une même demande de permis de construire ne devra pas dépasser 50%.

ARTICLE UZB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée par rapport au terrain remblayé réalisé par l'aménageur et avant tous travaux réalisés par l'acquéreur du lot.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 12 mètres.

La hauteur indiquée ci-dessus est la hauteur absolue de tous les éléments comportant une toiture ou une étanchéité, à l'exception des mâts, antennes, câbles, servant ou non à la structure de l'ensemble. A l'exception aussi des équipements techniques tels que cages d'ascenseur, climatiseurs, ventilation, cheminée, etc., qui pourront dépasser de la toiture d'une hauteur maximale de 3 mètres.

ARTICLE UZB 11- ASPECT EXTÉRIEUR

a) Matériaux et constructions :

Une très grande liberté est accordée à la conception architecturale des constructions et au choix des matériaux. Toutefois pourront être interdits certains matériaux qui ne correspondent pas, soit aux conditions climatiques existantes dans le zone (par exemple insuffisance d'étanchéité au vent ou à la pluie) soit à l'usage des bâtiments (fréquentations du public, passage de véhicules, etc...).

De même, les ensembles urbains constituant une unité découlant du parti d'aménagement (places, alignements imposés, etc...) devront respecter une unité de matériaux, de trame de façade, et de proportion dans les percements.

b) Toitures :

Les toitures terrasses seront traitées soit avec une étanchéité gravillonnée ou auto protégée, soit avec des dalles de protection. En aucun cas une étanchéité bitumineuse ne devra rester apparente. Lorsqu'une partie de toiture traitée en terrasse est susceptible d'être vue depuis les voies publiques (rocares, BD de l'Europe, etc...) il pourra être imposé au constructeur de les traiter en terrasses plantées.

Les équipements techniques, cages d'ascenseur, climatiseurs, ventilations, cheminées, etc... seront (sauf impossibilité technique) regroupés dans des superstructures communes, (dans les limites de hauteur déterminées à l'article UZB10). Ces superstructures seront traitées, tant en ce qui concerne les murs que la couverture éventuelle, de la même manière que les constructions principales.

c) Enseignes

Les enseignes commerciales devront s'appliquer sur les structures des bâtiments qu'elles ne devront en aucun cas dépasser.

Toutefois, des structures spéciales, construites pour recevoir des enseignes ou des publicités, pourront être autorisées conformément aux dispositions de l'article UZB10, à condition qu'elles s'insèrent dans une composition architecturale d'ensemble.

d) Clôtures

Elles ne sont pas impératives, toutefois, si elles sont prévues, elles devront être conformes aux dispositions suivantes:

♦ Clôtures situées le long du domaine public

Elles seront réalisées en éléments légers (grillage) et doublées par des haies vives ou des haies taillées au moins sur la face extérieure donnant sur le domaine public.

Pour ce faire, elles devront être en recul de 0,75m par rapport à la limite de propriété. La plantation et l'entretien des haies, même de celles qui sont extérieures à la clôtures, sont à la charge de chaque utilisateur privé.

La hauteur recommandée est de 1,80m. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées si elles correspondent à des objectifs particuliers, par exemple défensifs ou esthétiques.

Dans certain cas, lorsque des constructions ou des clôtures s'implanteront en limite de propriété, ces dernières devront être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des constructions établies sur la parcelle concernée. Ces matériaux devront avoir les mêmes qualités d'usage et de durabilité que ceux utilisés pour les constructions.

Les portes d'accès aux parcelles situées dans les clôtures en éléments légers devront être constituées de cadres métalliques et de barreaudages verticaux. Les portes en bois, en imitation de bois, ou en matériaux synthétiques sont interdites.

♦ Clôtures situées entre propriété mitoyenne.

Ces clôtures seront réalisées en éléments légers, identiques à celles établies le long du domaine public, et doublées de chaque côté par des haies vives ou taillées.

La hauteur recommandée est de 1,80m, toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées si elles correspondent à des objectifs particuliers, par exemple défensifs ou esthétiques.

♦ Clôtures situées à l'intérieur des propriétés.

Dans certains cas des clôtures internes devront être prévues pour dissimuler des ouvrages techniques, des cours de dessertes ou des aires de stockage. Elles seront alors réalisées en éléments pleins, avec des matériaux qui devront avoir les mêmes qualités d'usage et de durabilité que ceux utilisés pour les constructions.

ARTICLE UZB 12 - LE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales déclinées ci après.

La capacité des parcs de stationnement devra être conforme aux normes suivantes :

- commerces : 1 place pour 40 m² de surface hors oeuvre nette projetée
- bureaux : 1 place pour 60 m² de surface hors oeuvre nette projetée
- activités : 1 place pour 100 m² de surface hors oeuvre nette projetée
- hôtels : 1 place par chambre

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE UZB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non construits et notamment la bande de 25m non-aedificandi prévue aux abords de la rocade (mesurée depuis la limite extérieure de chaussée), devront être engazonnés et plantés.

a) les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement réalisés sur terre plein devront recevoir au minimum un arbre pour 6 places de voitures.

Ces plantations seront soit installées selon une trame régulière, soit réparties de manière à rediviser les parcs de stationnement en unités correspondant au maximum à 150 places de voitures.

Les plantations servant à diviser les parcs de stationnement devront avoir une largeur minimale de 3m, et une hauteur minimum tout compris de 1,50m afin de dissimuler les véhicules à la vue des piétons. Cette hauteur est la hauteur totale de l'ensemble des plantations, des jardinières et des merlons de terre éventuels sur lesquels ces plantations seraient mises en place.

Les ensembles paysagers repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Leur coupe et abattage sont soumis à une autorisation préalable prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont les suivantes :

Dans le secteur UZBa :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,7 sur l'ensemble du secteur.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZE correspond au système de transport et aux installations qui lui sont liées de la zone Eurotunnel.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels potentiels sur le territoire à savoir :*

- *Le risque de mouvement de terrain lié au retrait/ gonflement des argiles.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires face à ces phénomènes afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages.

- *La publicité sur la zone Eurotunnel est réglementée par une Zone de Publicité Restreinte approuvée le 31 Janvier 1995. Celle-ci, jointe en annexe, découpe le territoire en zone. Les pétitionnaires se doivent de se conformer à la réglementation applicable à la zone.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
- les logements à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UZE2,
- les hôtels à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UZE2,
- les constructions et installations à usage agricole y compris les établissements destinés à l'élevage et à l'engraissement d'animaux,
- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.),
- les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les dépôts de vente à l'air libre;
- les décharges, les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les dépôts de matériaux de démolition...à l'exception des dépôts de matériel précisés à l'article UZE2,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les installations classées soumises à autorisation à l'exception de ceux mentionnés à l'article UZE2.

ARTICLE UZE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UZE1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- l'ensemble des installations et les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement du système de transport,
- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du système de transport,
- les hôtels sont autorisés uniquement sur le terminal « poids lourds »
- les dépôts de matériels nécessaires au fonctionnement du système public ferroviaire.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Tous les terrains, pour être constructibles, devront avoir accès à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UZE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau en se conformant à ses caractéristiques.

*Assainissement***Eaux usées**

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction, et ce sans stagnation des eaux ou matières usées et en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses

septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent obligatoirement infiltrer ses eaux pluviales à même la parcelle ou en cas d'impossibilité technique être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales directement et sans stagnation dans le réseau collectant ces eaux.

Les réseaux d'eau privés seront enterrés.

Gaz- Electricité – Télécommunications et Télédiffusion

Tous les réseaux privés (gaz, électricité, éclairage public, téléphone) seront enterrés

ARTICLE UZE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE UZE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

Par application de la loi Barnier, les installations et constructions devront s'implanter à 100 mètres de l'axe de l'A16 et ses bretelles.

ARTICLE UZE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE UZE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions seront implantées de manière à respecter les conditions de sécurité incendie, et un ensoleillement minimum des bureaux et pièces habitables.

La différence de hauteur entre deux façades dont l'une comporte des baies principales doit être au moins égale à la différence d'altitude entre l'appui de la baie la plus basse et le point le plus élevé de la façade opposée.

ARTICLE UZE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UZE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions de toute nature, mesurée par rapport au terrain remblayé ou par rapport au terrain naturel si celui-ci demeure après viabilisation des terrains, est fixée à 15m.

Cette limite ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement des navettes et aux éoliennes. Il pourra notamment être implanté des éoliennes de 65 m de haut à l'axe et de pales mesurant 35 m

ARTICLE UZE 11- ASPECT EXTÉRIEUR**a) Matériaux et constructions :**

Les constructions seront d'aspect soigné. L'usage de matériaux bruts tels que parpaings, briques creuses, destinés à être enduits sera proscrit.

b) Toitures :

Les toitures terrasses pourront être traitées soit avec une étanchéité gravillonnée ou auto protégée, soit par un surfacage de matériaux naturels, soit avec des dalles de protection.

Les annexes techniques, cages d'ascenseur, climatiseurs, ventilations, cheminées, etc... seront (sauf impossibilité technique) regroupées dans des superstructures communes, dont la hauteur au-dessus de la toiture ne dépassera pas 3m, et qui seront traitées, tant en ce qui concerne les murs que la couverture éventuelle, de la même manière que les constructions principales.

c) Enseignes

Les enseignes commerciales devront s'appliquer sur les structures des bâtiments qu'elles ne devront en aucun cas dépasser.

d) Clôtures

Les clôtures, si elles font partie des constructions, devront être réalisées avec des matériaux analogues à ceux des bâtiments sur lesquels elles s'appuient. Les clôtures défensives en grillage visibles depuis les espaces ouverts à la circulation du public seront accompagnées d'un aménagement paysager.

ARTICLE UZE 12 - LE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales déclinées ci après.

La capacité des parcs de stationnement devra être conforme aux normes suivantes :

- commerces : 1 place pour 40 m² de surface hors oeuvre nette projetée
- bureaux : 1 place pour 60 m² de surface hors oeuvre nette projetée
- activités : 1 place pour 100 m² de surface hors oeuvre nette projetée
- hôtels : 1 place par chambre

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE UZE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres délaissés dans le cadre de l'aménagement du système, mais visibles à partir des voies devront faire l'objet d'un aménagement paysager par reconstitution d'un milieu naturel.

Les ensembles paysagers repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Leur coupe et abattage sont soumis à une autorisation préalable prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel réservée à l'urbanisation à court terme à vocation mixte, dominante habitat.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels potentiels sur le territoire à savoir :*

- *Le risque de mouvement de terrain lié au retrait/ gonflement des argiles.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires face à ces phénomènes afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages.

- *En bordure de la déviation de l'A16, les secteurs sont soumis aux dispositions de l'article L111-4 du Code de l'urbanisme découlant de la loi du 2 Janvier 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...). Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ». Un dossier loi Barnier a été réalisé et joint au présent dossier de PLU afin de lever une partie de l'inconstructibilité de la zone 1AU.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel, à fonction d'entrepôts,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation uniquement,
- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.),
- les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ordures, les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les dépôts de matériaux de démolition
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, le cas échéant, sont autorisées mais soumis à des conditions particulières les occupations et utilisations non interdites par l'article 1AU 1 et les occupations et utilisations suivantes .

- les constructions et installations à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - ◆ qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - ◆ et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - ◆ et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection Civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Tout nouvel accès sur la bretelle de l'échangeur n°41 de l'autoroute A16 ainsi que sur la RD 243^{E1} est interdit.

Voirie

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères à l'exception des voies disposant d'un point de collecte sur la desserte principale.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction, et ce sans stagnation des eaux ou matières usées et en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Chaque nouveau rejet doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service de l'assainissement.

Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Gaz- Electricité – Télécommunications et Télédiffusion

L'ensemble des réseaux et des branchements devra être enterré.

Déchets

Les nouvelles voies en impasse inférieures à 50 mètres doivent avoir un point de collecte des ordures ménagères accessible depuis la voie publique.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans tous les cas, tout ou partie de la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement d'une voie publique (limite d'emprise publique) ou privée.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres des berges des watergangs.

Par dérogation à la loi Barnier, les constructions devront respecter un recul de 70 mètres minimum par rapport à l'axe de la bretelle de l'échangeur de l'A16.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

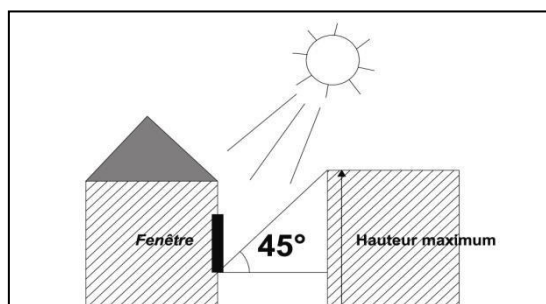
- sur les limites séparatives
- ou en retrait de ces limites, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres. Cette distance peut être ramenée à 1 mètre dans le cas de construction d'abris de jardins n'excédant pas 20m² de SHOB et 2m50 de hauteur totale.

Sur les terrains riverains de watergangs, les constructions et installations doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 4 mètres par rapport aux berges.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



- les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait

vue orthogonalement à la façade sous un angle de plus de 45° degrés au-dessus du plan horizontal.

- entre deux bâtiments non contigus il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2,5 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface des parcelles.

L'emprise au sol des bâtiments comprenant des rez-de-chaussée à usage de commerce et professionnel peut être portée à 60 %.

Il n'est pas fixé de règle maximum d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H=L$. Il n'est pas tenu compte des reculs volontaires pour déterminer la hauteur relative.

b) Hauteur absolue

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

De manière générale, la conception bioclimatique des bâtiments privilégiant la captation solaire en hiver et s'en protégeant en été, doit être privilégiée.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune,

- Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois...,
- Les châssis de toit regroupés sur pans de toiture,

a) Clôtures

Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.

En front à rue les clôtures sont constituées :

- d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 mètre, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non de végétaux d'essences variées et locales.
- d'un dispositif à claire-voie doublé ou non de végétaux d'essences variées et locales.

La hauteur totale des clôtures en front à rue ne peut excéder 2 mètres.

En limites séparatives des parcelles voisines, sont constituées :

- soit de panneaux bois, doublés ou non de végétaux d'essences variées et locales,
- soit de dispositifs à claire-voie doublés de végétaux d'essences variées et locales.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

A l'intersection de deux voiries, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celles admises ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant dans lesdites voies.

b) Les annexes

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées ou masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinante dans le choix des matériaux et revêtements.

c) Les éléments techniques

Antennes paraboliques :

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...) :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante. Ils devront veiller à s'intégrer au mieux à la construction et au site.

ARTICLE 1AU 12 - LE STATIONNEMENT

1) Principe général

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales déclinées ci après.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

2) Dispositions particulières**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par 50 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.
- en cas de division d'une habitation en plusieurs logements, il sera demandé deux places de stationnement par logement créé.

En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être aménagé pour les visiteurs trois places de stationnement pour 5 logements créés. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garages, chaque batterie ne doit, en aucun cas, regrouper plus de 5 places.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à de bureaux et de commerces:

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage hôtelière

Il est exigé une place de stationnement pour 2 chambres.

Pour les entreprises artisanales et industrielles :

Les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que les véhicules du personnel hors du domaine public.

Dispositions applicables à l'ensemble des catégories précédentes :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

Pour le stationnement vélo (Plan de Déplacement Urbain du Calaisis)

L'ensemble des équipements collectifs à usage d'habitation, de commerce, d'éducation, de service public, de bureaux, d'emploi, devra prévoir des équipements nécessaires aux garages des deux roues.

Dès lors que l'opération projetée prévoit du stationnement voiture, il conviendra d'intégrer des emplacements réservés 2 roues pour les parts de marché minima suivantes :

Type d'occupation	Dimensionnement à prendre en compte
Lycée, collège, établissement d'enseignement supérieur	30% des étudiants et 10% des actifs présents simultanément
Lieu de travail	10% des actifs présents simultanément
Etablissements commerciaux	5% de la clientèle
Autres lieux recevant du public	5% de la fréquentation instantanée
Logements	2 emplacements par appartement

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un espace libre de pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie de la parcelle doit être réalisé.

Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés, faire l'objet d'aménagements paysagers ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

La bande d'inconstructibilité de 70 mètres devra faire l'objet d'un traitement paysager adapté privilégiant les boisements de haut-jet et des essences locales nécessitant peu d'entretien.

Le talus préconisé le long de l'A16 devra être planté dans la continuité du parc boisé.

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative est jointe dans les annexes documentaires.

La plantation de haies de conifères mono-spécifique est interdite.

Parc de stationnement :

Les délaissés des parcs de stationnement doivent être plantés. Il est en particulier demandé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, 10% minimum de la superficie doit être aménagé en espace planté commun.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à une zone actuellement non équipée destinée à recevoir des opérations d'ensemble lorsque les équipements publics auront été réalisés. Cette zone ne pourra être urbanisable qu'après une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Plusieurs secteurs ont été identifiés :

- 2AU à vocation d'accueillir de l'habitat.
- 2AU_i, à vocation d'accueillir de l'habitat, inondable
- 2AU_e à vocation d'accueillir des activités économiques.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels potentiels sur le territoire à savoir :*
 - *le risque d'inondation par ruissellement par l'identification de secteurs indicés i*
 - *Le risque de mouvement de terrain lié au retrait/ gonflement des argiles.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires face à ces phénomènes afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception des occupations mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées :

- Les affouillements et exhaussements liés aux occupations des sols autorisés dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques.
- Les équipements collectifs, les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur 2AU_i :

- Les occupations et utilisations des sols admises dont la dalle de rez-de-chaussée est située à une hauteur de + 0,2 m du niveau du terrain naturel.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, des voies ouvertes à la circulation publique ou en retrait d'un mètre minimum.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - LE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE X– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones A correspondent aux zones, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte :

- un secteur Ah, agricole où les habitations sont autorisées sous conditions spécifiques.
- un secteur Ai, agricole inondable

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels potentiels sur le territoire à savoir :*
 - *le risque d'inondation par ruissellement et par submersion marine par l'identification de secteurs indicés i*
 - *Le risque de mouvement de terrain lié au retrait/ gonflement des argiles.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires face à ces phénomènes afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des exploitants agricoles en activité,
- les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'hôtellerie et de bureaux et les dépôts non liés aux activités agricoles autorisées dans la zone,
- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.),
- les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans le secteur Ai :

- Sont interdits la création de sous-sols (caves ou garages) pour les constructions nouvelles et existantes.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article A1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants agricoles qui devront être implantées à proximité des bâtiments créés.
- les extensions et restaurations des annexes et/ou dépendances lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole ainsi que les activités touristiques complémentaires de l'activité agricole (par exemple, vente à la ferme, gîte rural, camping à la ferme...).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifié sur le zonage du PLU conformément au R123-12 du code de l'urbanisme dans la mesure où il ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromet pas la vocation de la zone et sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :
 - o les bâtiments existants présentent, un intérêt architectural et un caractère traditionnel; sont notamment exclus les cas de bâtiments provisoires sommaires, en parpaings, en tôle ou métalliques.
 - o la transformation respecte le volume bâti existant et la qualité architecturale des bâtiments, cette transformation pouvant comporter la reconstruction de parties vétustes en veillant à l'harmonie architecturale de l'ensemble. Cette restauration devra contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural.
 - o l'unité foncière concernée soit desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité et que la nouvelle destination n'entraîne pas de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable.
 - o La nouvelle destination des bâtiments peut être à vocation d'habitation ou d'activités compatibles avec l'agriculture telles que gîte, chambres d'hôtes, auberge...

Dans le secteur Ai sont autorisées uniquement :

- Les constructions autorisées dans la zone dont la dalle de rez-de-chaussée est située à une hauteur de + 0,2 m du niveau du terrain naturel.
- Les abris de jardin limités à 5m² d'emprise au sol et les réserves d'eau de pluie sous formes de cuves hors sol ancrés au sol pour permettre d'éviter les phénomènes d'embâcles.

En sus dans le secteur Ah uniquement :

Sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager :

- les extensions des constructions ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m² de SHOB, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 30m² d'emprise au sol.
- l'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de S.H.O.B.
- les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation d'hébergement touristique, de bureau, d'artisanat ou d'habitat.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection Civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Voirie

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des camions et des divers véhicules utilitaires.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée :

- Soit obligatoirement par branchement, en cas d'existence d'une conduite d'un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.
- Soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage, ou puits particuliers, si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et, étant entendu que le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Gaz- Electricité – Télécommunications et Télédiffusion

L'ensemble des réseaux et des branchements devra être enterré.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A16, (application de la loi Barnier)
- 30 mètres par rapport à l'axe des voiries départementales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies,

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres des berges des watergangs et 10 mètres de la limite du domaine public SNCF.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres des limites séparatives. Toutefois, des constructions en limites séparatives peuvent être autorisées lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Dans le secteur Ai : La dalle de rez de chaussée de toute nouvelle construction doit être située à + 0,2 m du terrain naturel. Une attention particulière sera apportée au traitement des soubassements en découlant.

ARTICLE A 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune,

Afin de faciliter l'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage agricole environnant, l'utilisation du bardage de bois est recommandée pour les hangars, les stabulations.

ARTICLE A 12 - LE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative est jointe dans les annexes documentaires.

La plantation de haies de conifères mono-spécifique est interdite.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE V - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE XI– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend 4 secteurs :

- un secteur Nh, naturel où les habitations sont autorisées sous conditions spécifiques,
- un secteur Nl, naturel, destiné à recevoir des aménagements légers liés à la découverte des milieux naturels, aux loisirs et des aménagements paysagers.
- un secteur naturel Np, présentant une qualité paysagère importante à l'intérieur duquel des prescriptions particulières sont imposées.
- un secteur naturel Npi, inondable, présentant une qualité paysagère importante à l'intérieur duquel des prescriptions particulières sont imposées.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels potentiels sur le territoire à savoir :*
 - *le risque d'inondation par submersion marine par l'identification de secteurs indicés i*
 - *Le risque de mouvement de terrain lié au retrait/ gonflement des argiles.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires face à ces phénomènes afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages.

- *En bordure de la déviation de l'A16, les secteurs sont soumis aux dispositions de l'article L111-4 du Code de l'urbanisme découlant de la loi du 2 Janvier 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...). Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ». Pour lever l'inconstructibilité, il conviendra de réaliser un dossier Loi Barnier.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions neuves à usage d'habitation, à l'exception du secteur Nh,
- les constructions à usage d'activités industrielles, agricoles, artisanales, commerciales, d'hôtellerie et de bureaux et les dépôts.
- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.).
- les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En sus, dans les secteurs Np :

- sont interdits, en l'absence d'une autorisation préalable prévue au titre du L442 du Code de l'Urbanisme, la destruction d'éléments naturels constitutifs du paysage (haies, arbres, watergangs) est interdite.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article N1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel

En sus dans le secteur Npi, uniquement :

- Les occupations et utilisations des sols admises dont la dalle de rez-de-chaussée est située à une hauteur de + 0,2 m du niveau du terrain naturel.

En sus dans le secteur Nl uniquement :

- tout type d'installation de structures légères, sans création de SHOB, participant à la découverte des milieux naturels, aux loisirs,
- la réalisation d'aménagements paysagers.

En sus dans le secteur Nh uniquement :

Sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager :

- les extensions des constructions ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m² de SHOB, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 30m² d'emprise au sol.
- l'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de S.H.O.B.

- les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation d'hébergement touristique, de bureau, d'artisanat ou d'habitat.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection Civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Voirie

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des camions et des divers véhicules utilitaires.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée :

- Soit obligatoirement par branchement, en cas d'existence d'une conduite d'un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.
- Soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage, ou puits particuliers, si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et, étant entendu que le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Gaz- Electricité – Télécommunications et Télédiffusion

L'ensemble des réseaux et des branchements devra être enterré.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 30 mètres par rapport à l'axe des voiries départementales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies,

Par application de la loi Barnier, les installations et constructions devront s'implanter à 100 mètres de l'axe de l'A16 et ses bretelles à l'exception du secteur Nl.

Dans le secteur Nl :

Par dérogation à la loi Barnier, les installations devront respecter un recul de 70 mètres minimum par rapport à l'axe de la bretelle de l'échangeur de l'A16.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres des berges des watergangs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres des limites séparatives. Toutefois, des constructions en limites séparatives peuvent être autorisées lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh :

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune,

ARTICLE N 12 - LE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant. Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des constructions.

Dans les secteurs Np, constituant des « ensembles paysagers à protéger » :

- les réseaux de haies, les arbres isolés et le réseau de watergangs doivent être préservés.
- la coupe et l'abattage des sujets naturels sont soumis à une autorisation préalable prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme,"
- leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative est jointe dans les annexes documentaires.

La plantation de haies de conifères mono-spécifique est interdite.

Les ensembles paysagers repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Leur coupe et abattage sont soumis à une autorisation préalable prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.