

Plan Local d'Urbanisme

applicable au territoire de la commune de

SANGATTE – BLERIOT-PLAGE

Nom du fichier : 62774_reglement_20250314.pdf

Mise à jour approuvée par arrêté communautaire (AST_URB_2025-004)	14 mars 2025
Mise à jour approuvée par arrêté communautaire (URB_2023-001)	16 janvier 2023
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire	7 juillet 2022
Mise à jour n°5 approuvée par arrêté communautaire	5 novembre 2020
Mise à jour n°4 approuvée par arrêté communautaire	22 mai 2020
<i>Transfert de compétence à la communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers</i>	
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal	15 octobre 2019
Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal	29 mars 2018
Nature	Date
Historique du Plan Local d'Urbanisme applicable au territoire de la commune de SANGATTE – BLERIoT-PLAGE	
Date de la dernière validation ¹ de 62774_reglement_20250314.pdf : 7 juillet 2022	
<small>(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</small>	

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	4
Dispositions applicables à la Zone UC.....	5
Dispositions applicables à la Zone UD.....	15
DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER.....	25
Dispositions applicables à la Zone 1AUE.....	26
DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES.....	32
Dispositions applicables à la Zone A.....	33
DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	40
Dispositions applicables à la Zone N.....	41
ANNEXES.....	50
Liste des essences locales.....	51
Règlement du lotissement « le Domaine du Fort de la Gloriette III ».....	52

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la Zone UC

CARACTERE DE LA ZONE DE LA ZONE UC

Il s'agit de la zone urbaine centrale de Blériot dont la vocation est polyvalente : habitation, commerces et activités de services, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

La zone comprend deux sous-secteurs :

- **UCa** présentant un potentiel de densification et faisant l'objet d'une OAP.
- **UCp** présentant un potentiel de renouvellement urbain à vocation de parking, d'équipements d'intérêt collectif et services publics et commerce et activités de service.

LE PLAN DISTINGUE :

- Les espaces proches du rivage réglementés par l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme et par le SCoT du Pays du Calaisis.
- La bande des cent mètres inconstructible réglementées par l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces de coupures d'urbanisation réglementés par l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme et par le SCoT du Pays du Calaisis.

RISQUES NATURELS :

Le document graphique fait apparaître :

- Le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPR) du secteur du Calaisis prescrit le 10/05/2016 et approuvé le 24 juillet 2018.
- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux côtes à falaises,
- La côte de référence de niveau de plancher : le règlement de chacun des sous-secteurs impose une hauteur minimale d'implantation des constructions autorisées.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence du règlement du plan de prévention des risques littoraux qui édicte des prescriptions spécifiques liées au Code de l'Urbanisme et au Code de la Construction. Le plan de prévention des risques littoraux du Calaisis, approuvé par arrêté préfectoral, est joint dans les annexes réglementaires du PLU.

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

ARTICLE UC 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Dans la zone UC et les secteurs UCa et UCp :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- 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.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les caravanes isolées et les campings de toute nature.
- Les caves et sous-sols y compris les parkings souterrains.

En sus, dans la zone UC comprise dans la bande de débordement – rupture inscrite au plan de zonage :

- Aucun nouveau logement n'est autorisé.
- Aucune augmentation d'emprise au sol soustrayant du volume à l'inondation n'est autorisée hors extension de moins de 10 m² autorisées une seule fois.

ARTICLE UC 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UC :

Sont autorisées les constructions de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- Toutes constructions à usages d'habitation, de commerces et activités de services, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires dès lors que le niveau le plus bas comportant des pièces d'habitation ou de travail se situe au-dessus de la côte de référence suivante :
 - 3.4 mètres en zone UC 3.4
 - 3.6 mètres en zone UC 3.6
 - 3.8 mètres en zone UC 3.8
 - 4.2 mètres en zone UC 4.2
 - 4.4 mètres en zone UC 4.4
 - 4.6 mètres en zone UC 4.6
 - 4.8 mètres en zone UC 4.8
 - 5 mètres en zone UC 5
 - 5.7 mètres en zone UC 5.7
- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal et commercial de détail, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, 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'une habitation en plusieurs logements sous réserve des dispositions applicables pour les déchets et le stationnement et le respect des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Littoraux.

Sont uniquement autorisées en secteur UCa :

- Toutes constructions à usages d'habitation dès lors que le niveau le plus bas comportant des pièces d'habitation ou de travail se situe au-dessus de la côte de référence suivante :
 - 3.4 mètres en zone UCa 3.4
 - 4.6 mètres en zones UCa 4.6

Sont uniquement autorisées en secteur UCp :

- Les constructions et installations à usage artisanal et commerces de détail, de restauration, d'activités de services (avec accueil de clientèle), d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

Sont uniquement autorisées dans la zone UC comprise dans la bande de débordement – rupture inscrite au plan de zonage :

- La reconstruction de bâtiments existants dans le cadre d'une démolition volontaire visant la mise en sécurité des occupants. L'opération doit comporter le même nombre de logements qu'avant la démolition. L'emprise au sol soustrayant du volume à l'inondation sera identique ou inférieure à celle occupée par les constructions avant démolition.
- Aucune augmentation d'emprise au sol soustrayant du volume à l'inondation n'est autorisée (hors extension de moins de 10m² autorisée une seule fois).
- L'extension des constructions à vocation de commerces et activités de services et des secteurs secondaires et tertiaires à condition que l'emprise au sol soustrayant du volume à l'inondation totale des constructions (accès, bâtiment existant et extension) soit limitée à 20% de l'unité foncière et devra être intégralement compensée (si cette emprise dépasse les seuils, seules seront autorisées les extensions de moins de 10 m² autorisées une seule fois) et que la vulnérabilité économique au risque de submersion marine de l'activité est prise en compte.
- Toutes les extensions (sauf les extensions de moins de 10 m²) doivent se situer au-dessus de la côte de référence suivante :
 - 5.70 mètres en zone UC 5.70

ARTICLE UC 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées préférentiellement à l'alignement.
- En cas de retrait, la construction devra s'implanter avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Toutefois, l'implantation de la construction est obligatoire à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue lorsque l'unité foncière est comprise entre des constructions édifiées à l'alignement afin de respecter l'ordonnement existant.
- Dans le cas de retrait sur une parcelle d'angle, la façade principale considérée comme celle où se trouve la porte d'entrée sera alignée à 5 m. Cette règle ne s'applique pas à la façade sur l'autre angle.
- Aucune construction nouvelle en extension de construction ne peut être édifiée en avant du nu bâti existant ou attenant.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges des watergangs.
- D'autres règles peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux soit en fonction d'impératifs de sécurité routière.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe général :

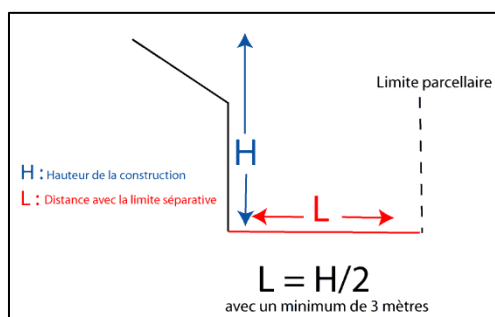
- Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le quartier.
- Le principe général est que l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur 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 :
 - Soit 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.
 - Soit lorsque la construction n'excède pas 2,5m à l'égout du toit

Implantation avec marge 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 différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas $H/2=L$ avec minimum 3 mètres.
- La marge d'isolement peut être moindre sans pouvoir être inférieure à 1 mètre pour les abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m² et dont la hauteur d'égout de toiture n'excède pas 2.50 m.



Apport solaire :

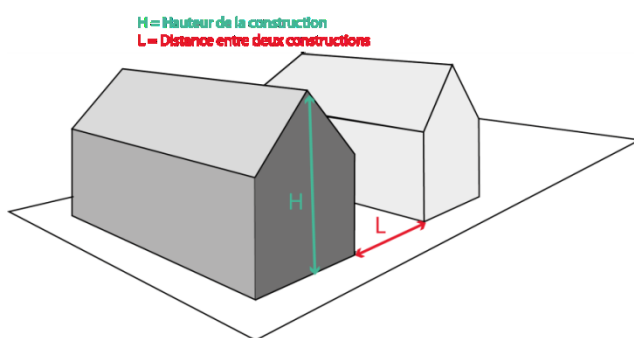
- L'orientation sud des constructions devra être privilégiée afin d'apporter un maximum d'apports solaires journaliers.

Protection contre les vents :

- L'orientation de la construction et des plantations devra rechercher à minimiser les effets des vents dominants.

4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

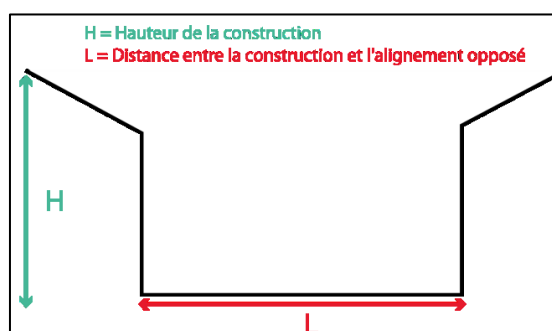
- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.
- Elle est par contre ramenée à 2,50 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 m tels que chenils, abris à outils.
- Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus, ou de l'un d'entre eux comportent des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, les constructions doivent être implantées de telle manière que la différence de niveau, entre tout point de l'un de ces bâtiments et tout point de la base de l'autre bâtiment, prise au niveau du sol naturel, n'excède pas $H=L$.

**4.4 Emprise au sol des constructions**Uniquement dans la zone UC comprise dans la bande de débordement – rupture inscrite au plan de zonage :

- Aucune augmentation d'emprise au sol soustrayant du volume à l'inondation n'est autorisée (hors extension de moins de 10m² autorisée une seule fois).
- L'extension des constructions à vocation de commerces et activités de services et des secteurs secondaires et tertiaires à condition que l'emprise au sol soustrayant du volume à l'inondation totale des constructions (accès, bâtiment existant et extension) soit limitée à 20% de l'unité foncière et devra être intégralement compensée (si cette emprise dépasse les seuils, seules seront autorisées les extensions de moins de 10 m² autorisées une seule fois) et que la vulnérabilité économique au risque de submersion marine de l'activité est prise en compte.

4.5 Hauteur maximale des constructionsHauteur relative par rapport aux voies :

- La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit 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.



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 du toit.

Hauteur des constructions impactées par l'aléa submersion marine :

- Le niveau le plus bas de toute construction comportant des pièces d'habitation ou de travail doit obligatoirement se situer au-dessus de la côte de référence suivante :
 - 3.4 mètres en zone UC 3.4
 - 3.6 mètres en zone UC 3.6
 - 3.8 mètres en zone UC 3.8
 - 4.2 mètres en zone UC 4.2
 - 4.4 mètres en zone UC 4.4
 - 4.6 mètres en zone UC 4.6
 - 4.8 mètres en zone UC 4.8
 - 5 mètres en zone UC 5
 - 5.7 mètres en zone UC 5.70

Hauteur des constructions en secteur UCa impactées par l'aléa submersion marine :

- Le niveau le plus bas de toute construction comportant des pièces d'habitation ou de travail doit obligatoirement se situer au-dessus de la côte de référence suivante :
 - 3.4 mètres en zone UCa 3.4
 - 4.6 mètres en zones UCa 4.6

Hauteur absolue dans le seul secteur UCp:

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

ARTICLE UC 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Principe général

- L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2 Façade

- Toutes couleurs criardes ou primaires appliquées sur les façades ainsi que sur les menuiseries seront proscrites. Il sera préféré des couleurs en harmonie avec la palette de couleurs présente sur la commune.

5.3 Clôtures

- Les clôtures permettront le passage de l'eau.
- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, ainsi que sur cour et jardin, doivent être constituées, soit par une haie vive, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 m.
Cependant, dans les secteurs hors aléa submersion marine, les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, ainsi que sur cour et jardin, doivent être constituées, soit par une haie vive, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 m et 1 m pour la partie pleine.
- Les clôtures sur cour et jardin pourront être constituées soit par une haie vive, soit par un grillage dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 m.

5.4 Eléments techniques

- Les bâtiments annexes seront soit en bois, soit traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- 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 faitage.

ARTICLE UC 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- Les surfaces libres de toute construction ou dépôt doivent être obligatoirement plantées, traitées en jardin potager ou d'agrément.
- Elles devront être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les aires de stationnement doivent être paysagées.
- L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative sera jointe dans les annexes documentaires.

Les espaces communs :

- Les lotissements et groupes d'habitations doivent tous comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions en secteur UCa :

- L'ensemble du secteur devra respecter un coefficient de biotope égal ou supérieur à 0.7.

ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Principe général :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Dispositions spécifiques :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement. Dans le cas d'une division d'habitation en plusieurs logements, il sera réalisé autant de places de stationnement que de 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 usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour l'hébergement hôtelier et touristique, il est exigé 1 place de stationnement pour 3 chambres.
- Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, 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. Ces derniers doivent également comporter une aire pour le stationnement des cycles.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (autre que les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale), il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et des installations.
- Pour les autres constructions de commerce et activité de services et d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, il est exigé que :
Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble mixte (habitat/commerce/équipements publics), la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement est à rechercher conformément à l'article R 151-45 du Code de l'Urbanisme.
- Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité. Il sera notamment exigé au minimum 1m² pour 100m² de surface de plancher pour les constructions d'équipements publics. Par ailleurs, les constructions à usage collective devront intégrer la création d'un local cycle avec un ratio d'une place par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 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.
Sous réserve du respect du RDDECI, cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 3 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.
- Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.
Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

ARTICLE UC 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable**9.1.1 Eaux domestiques**

- 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.

9.2.2 Eaux industrielles

- 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.

9.2 Assainissement**9.2.1 Eaux pluviales**

- Il conviendra de gérer les eaux conformément aux dispositions du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.
- Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. 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.

9.2.2 Eaux usées et vannes

- 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).

9.2.3 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 prétraitement approprié.

9.3 Autres réseaux

9.3.1 Distribution en réseau électriques et télécommunications

- Tous les branchements en électricité et de télécommunications doivent être enterrés.
- Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.3.2 Déchets

- En cas de division d'une habitation en plusieurs logements et dans le cas de construction de bâtiment collectif, un local spécialisé pour recevoir les containers d'ordures ménagères devra être réalisé.
- Dans le cas de construction nouvelle implantée en front à rue, un local dédié devra être aménagé sur la parcelle.
- Les nouvelles voies en impasse inférieures ou égales à 50 mètres doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible.

9.3.3 Energies renouvelables

- 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.

Dispositions applicables à la Zone UD

CARACTERE DE LA ZONE DE LA ZONE UD

Il s'agit de la zone urbaine de densité moyenne affectée essentiellement à l'habitation, de commerces et d'activités de services, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

LE PLAN DISTINGUE :

- Les espaces proches du rivage réglementés par l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme et par le SCoT du Pays du Calaisis.
- La bande des cent mètres inconstructible réglementées par l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces de coupures d'urbanisation réglementés par l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme et par le SCoT du Pays du Calaisis.

RISQUES NATURELS :

Le document graphique fait apparaître :

- Le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPR) du secteur du Calaisis prescrit le 10/05/2016 et approuvé le 24 juillet 2018.
- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux côtes à falaises,
- La côte de référence de niveau de plancher : le règlement de chacun des sous-secteurs impose une hauteur minimale d'implantation des constructions autorisées.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence du règlement du plan de prévention des risques littoraux qui édicte des prescriptions spécifiques liées au Code de l'Urbanisme et au Code de la Construction. Le plan de prévention des risques littoraux du Calaisis, approuvé par arrêté préfectoral, est joint dans les annexes réglementaires du PLU.

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

ARTICLE UD 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Dans la zone UD :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- 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, ainsi que ceux des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les caravanes isolées et les campings de toute nature.
- Les caves et sous-sols y compris les parkings souterrains.

En sus, dans la zone UD comprise dans la bande de débordement – rupture inscrite au plan de zonage :

- Aucun nouveau logement n'est autorisé.
- Aucune augmentation d'emprise au sol soustrayant du volume à l'inondation n'est autorisée hors extension de moins de 10 m².

ARTICLE UD 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UD :

Sont autorisées les constructions de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- Toutes constructions à usages d'habitation, de commerces et d'activités de services, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires dès lors que le niveau le plus bas comportant des pièces d'habitation ou de travail se situe au-dessus de la côte de référence suivante :
 - 3.2 mètres en zone UD 3.2
 - 3.6 mètres en zone UD 3.6
 - 3.8 mètres en zone UD 3.8
 - 4 mètres en zone UD 4
 - 4.2 mètres en zone UD 4.2
 - 4.4 mètres en zone UD 4.4
 - 4.6 mètres en zone UD 4.6
- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal et commercial de détail, et de bureaux, la création et/ou l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition, 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'une habitation en plusieurs logements sous réserve des dispositions applicables pour les déchets et le stationnement et le respect des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Littoraux.

Sont uniquement autorisées dans la zone UD comprise dans la bande de débordement – rupture inscrite au plan de zonage :

- La reconstruction de bâtiments existants dans le cadre d'une démolition volontaire visant la mise en sécurité des occupants. L'opération doit comporter le même nombre de logements qu'avant la démolition. L'emprise au sol soustrayant du volume à l'inondation sera identique ou inférieure à celle occupée par les constructions avant démolition.
- Aucune augmentation d'emprise au sol soustrayant du volume à l'inondation n'est autorisée (hors extension de moins de 10m² autorisée une seule fois)
- L'extension des constructions à vocation de commerces et activités de services et des secteurs secondaires et tertiaires à condition que l'emprise au sol soustrayant du volume à l'inondation totale des constructions (accès, bâtiment existant et extension) soit limitée à 20% de l'unité foncière et devra être intégralement compensée (si cette emprise dépasse les seuils, seules seront autorisées les extensions de moins de 10 m² autorisées une seule fois) et que la vulnérabilité économique au risque de submersion marine de l'activité est prise en compte.
- Toutes les extensions (sauf les extensions de moins de 10 m²) doivent se situer au-dessus de la côte de référence suivante :
 - 6 mètres en zone UD 6

ARTICLE UD 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UD 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées préférentiellement à l'alignement.
- En cas de retrait, la construction devra s'implanter avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Toutefois, l'implantation de la construction est obligatoire à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue lorsque l'unité foncière est comprise entre des constructions édifiées à l'alignement afin de respecter l'ordonnement existant.
- Dans le cas de retrait sur une parcelle d'angle, la façade principale considérée comme celle où se trouve la porte d'entrée sera alignée à 5 m. Cette règle ne s'applique pas à la façade sur l'autre angle.
- Dans les rues suivantes : allée Beethoven, rue Berlioz, rue Chopin, allée Debussy, allée Gounod, avenue Mozart, allée Ravel, allée Schubert, allée Verdi et allée Vivaldi : les implantations des façades principales des bâtiments se feront avec un retrait compris entre 5 m et 7 m par rapport à l'alignement.
- Aucune construction nouvelle en extension de construction ne peut être édifiée en avant du nu bâti existant ou attenant.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges des watergangs.
- D'autres règles peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux soit en fonction d'impératifs de sécurité routière.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparativesPrincipe général :

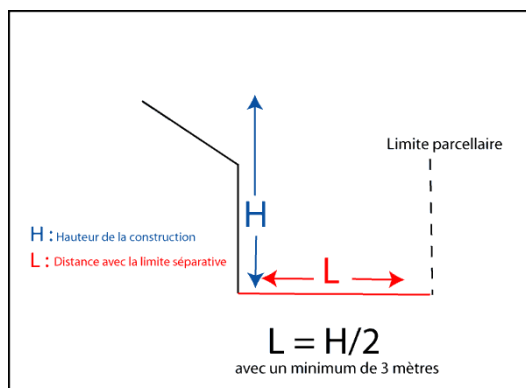
- Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le quartier.
- Le principe général est que l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur 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 :
 - Soit 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.
 - Soit lorsque la construction n'excède pas 2,5m à l'égout du toit

Implantation avec marge 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 différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas $H/2=L$ avec minimum 3 mètres.
- La marge d'isolement peut être moindre sans pouvoir être inférieure à 1 mètre pour les abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m² et dont la hauteur d'égout de toiture n'excède pas 2.50 m.



Apport solaire :

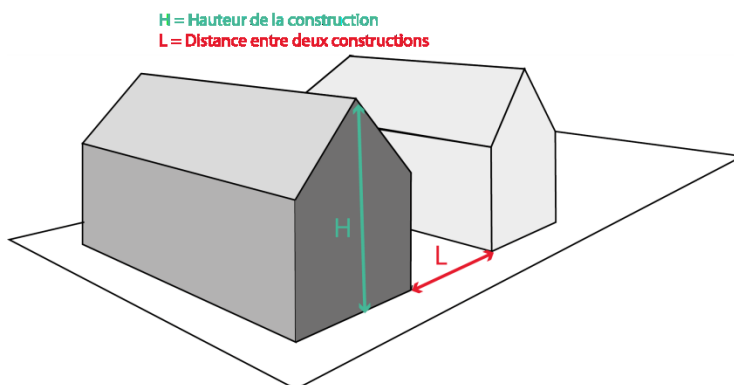
- L'orientation sud des constructions devra être privilégiée afin d'apporter un maximum d'apports solaires journaliers.

Protection contre les vents :

- L'orientation de la construction et des plantations devra rechercher à minimiser les effets des vents dominants.

4.3 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 m.
- Elle est par contre ramenée à 2,50 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 m tels que chenils, abris à outils.
- Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus, ou de l'un d'entre eux comportent des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, les constructions doivent être implantées de telle manière que la différence de niveau, entre tout point de l'un de ces bâtiments et tout point de la base de l'autre bâtiment, prise au niveau du sol naturel, n'excède pas $H=L$.



4.4 Règle d'implantations applicable aux lignes de transports d'électricité « HTB »

- Non réglementée

4.5 Emprise au sol des constructions

Uniquement dans la zone UD comprise dans la bande de débordement – rupture inscrite au plan de zonage :

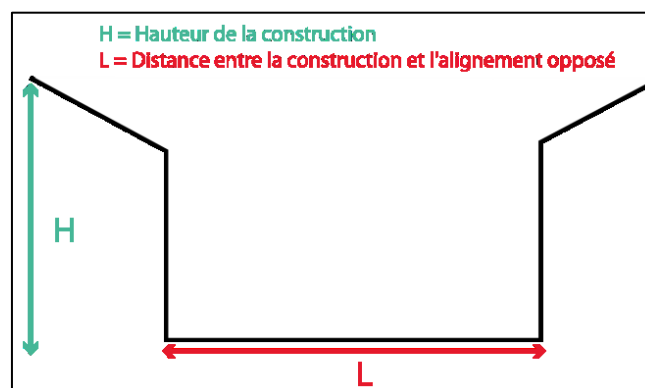
- Aucune augmentation d'emprise au sol soustrayant du volume à l'inondation n'est autorisée (hors extension de moins de 10m² autorisée une seule fois)
- L'extension des constructions à vocation de commerces et activités de services et des secteurs secondaires et tertiaires à condition que l'emprise au sol soustrayant du volume à l'inondation totale des constructions (accès, bâtiment existant et extension) soit limitée à 20% de l'unité foncière et devra être intégralement compensée (si

cette emprise dépasse les seuils, seules seront autorisées les extensions de moins de 10 m² autorisées une seule fois) et que la vulnérabilité économique au risque de submersion marine de l'activité est prise en compte.

4.6 Hauteur maximale des constructions

Hauteur relative par rapport aux voies :

- La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit 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.



Hauteur absolue :

- En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres à l'égout du toit.

Hauteur des constructions impactées par l'aléa submersion marine :

- Le niveau le plus bas de toute construction comportant des pièces d'habitation ou de travail doit obligatoirement se situer au-dessus de la côte de référence suivante :
 - 3.2 mètres en zone UD 3.2
 - 3.6 mètres en zone UD 3.6
 - 3.8 mètres en zone UD 3.8
 - 4 mètres en zone UD 4
 - 4.2 mètres en zone UD 4.2
 - 4.4 mètres en zone UD 4.4
 - 4.6 mètres en zone UD 4.6
 - 6 mètres en zone UD 6

Hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Non réglementée.

ARTICLE UD 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Principe général

- L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2 Façade

- Toutes couleurs criardes ou primaires appliquées sur les façades ainsi que sur les menuiseries seront proscrites. Il sera préféré des couleurs en harmonie avec la palette de couleurs présente sur la commune.

5.3 Clôtures

- Les clôtures permettront le passage de l'eau.
- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, ainsi que sur cour et jardin, doivent être constituées, soit par une haie vive, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 m.
- Dans les rues suivantes : allée Beethoven, rue Berlioz, rue Chopin, allée Debussy, allée Gounod, avenue Mozart, allée Ravel, allée Schubert, allée Verdi et allée Vivaldi : les clôtures, tant sur la limite avec la voie publique que sur la profondeur de la marge de recul, sont interdites. Pour une parcelle contigüe à 2 voies publiques, cette règle ne s'applique que pour la partie avant de la façade principale.
- A compter du nu de la façade avant de la maison, sont autorisées les clôtures constituées soit par une haie, soit par un grillage plastifié. Les soubassements et les poteaux en béton sont interdits.
- Les clôtures sur cour et jardin pourront être constituées soit par une haie vive, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 m.
- Dans les secteurs hors aléa submersion marine, les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, ainsi que sur cour et jardin, doivent être constituées, soit par une haie vive, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 m et 1 m pour la partie pleine.
- Les clôtures sur cour et jardin pourront être constituées soit par une haie vive, soit par un grillage dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 m.

5.4 Eléments techniques

- Les bâtiments annexes seront soit en bois, soit traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- 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 faitage.

ARTICLE UD 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Principe général :

- Les surfaces libres de constructions doivent représenter au moins 25% de la surface des parcelles.
- Les surfaces libres de toute construction ou dépôt doivent être obligatoirement plantées, traitées en jardin potager ou d'agrément.
- Elles devront être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les aires de stationnement doivent être paysagées.
- L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative sera jointe dans les annexes documentaires.

Les espaces communs :

- Les lotissements et groupes d'habitations doivent tous comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.

ARTICLE UD 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Principe général :
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Dispositions spécifiques :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement. Dans le cas d'une division d'habitation en plusieurs logements, il sera réalisé autant de places de stationnement que de logements créés.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Dans les rues suivantes : allée Beethoven, rue Berlioz, rue Chopin, allée Debussy, allée Gounod, avenue Mozart, allée Ravel, allée Schubert, allée Verdi et allée Vivaldi : il est exigé deux places de stationnement non couvertes par logement.

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour l'hébergement hôtelier et touristique, il est exigé 1 place de stationnement pour 3 chambres.
- Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, 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. Ces derniers doivent également comporter une aire pour le stationnement des cycles.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (autre que les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale), il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et des installations.
- Pour les autres constructions de commerce et activité de services et d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, il est exigé que :
Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble mixte (habitat/commerce/équipements publics), la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement est à rechercher conformément à l'article R 151-45 du Code de l'Urbanisme.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité. Il sera notamment exigé au minimum 1m² pour 100m² de surface de plancher pour les constructions d'équipements publics. Par ailleurs, les constructions à usage collective devront intégrer la création d'un local cycle avec un ratio d'une place par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 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.
Sous réserve du respect du RDDECI, cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 3 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.
- Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.
Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UD 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

9.1 Eau potable**9.1.1 Eaux domestiques**

- 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.

9.1.2 Eaux industrielles

- 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.

9.2 Assainissement**9.2.1 Eaux pluviales**

- Il conviendra de gérer les eaux conformément aux dispositions du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.
- Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. 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.

9.2.2 Eaux usées et vannes

- 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 pour des parcelles d'une surface minimale de 700 m², l'assainissement individuel peut être autorisé, après avis des services compétents.
- Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès leur réalisation. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

9.2.3 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 prétraitement approprié.

9.3 Autres réseaux

9.3.1 Distribution en réseau électriques et télécommunications

- Tous les branchements en électricité et de télécommunications doivent être enterrés.
- Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.3.2 Déchets

- En cas de division d'une habitation en plusieurs logements et dans le cas de construction de bâtiment collectif, un local spécialisé pour recevoir les containers d'ordures ménagères devra être réalisé.
- Dans le cas de construction nouvelle implantée en front à rue, un local dédié devra être aménagé sur la parcelle.
- Les nouvelles voies en impasse inférieures ou égales à 50 mètres doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible.

9.3.3 Energies renouvelables

- 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.

DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la Zone 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE DE LA ZONE 1AUE

Il s'agit d'une zone réservée à une urbanisation future à court terme et à vocation principale économique.

LE PLAN DISTINGUE :

- Les espaces proches du rivage réglementés par l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme et par le SCoT du Pays du Calaisis.
- La bande des cent mètres inconstructible réglementées par l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces de coupures d'urbanisation réglementés par l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme et par le SCoT du Pays du Calaisis.

RISQUES NATURELS :

Le document graphique fait apparaître :

- Le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPR) du secteur du Calaisis prescrit le 10/05/2016 et approuvé le 24 juillet 2018.
- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux côtes à falaises,
- La côte de référence de niveau de plancher : le règlement de chacun des sous-secteurs impose une hauteur minimale d'implantation des constructions autorisées.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence du règlement du plan de prévention des risques littoraux qui édicte des prescriptions spécifiques liées au Code de l'Urbanisme et au Code de la Construction. Le plan de prévention des risques littoraux du Calaisis, approuvé par arrêté préfectoral, est joint dans les annexes réglementaires du PLU.

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

ARTICLE 1AUE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à vocation d'habitation.
- Les constructions à vocation agricole et forestière.
- Les constructions à vocation de commerce et activités de services hormis celles autorisées à l'article 1AUE2.
- Les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics hormis celles autorisées à l'article 1AUE2.
- Les constructions à vocation d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires hormis celles autorisées à l'article 1AUE2.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- 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.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les caravanes isolées et les campings de toute nature.

ARTICLE 1 AUE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations à vocation de bureaux, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel des abords 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.

ARTICLE 1AUE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront s'implanter avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 m des berges des watergangs.
- Des retraits supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité routière.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*Implantation avec marge d'isolement :*

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec une marge d'isolement de H/L avec un minimum de 4 mètres.

Implantation à proximité des zones à vocation principale d'habitat et de services :

- Une marge de reculement de 10 mètres doit être observée pour les constructions et installations implantées le long des limites de zone.

4.3 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

4.4 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface des parcelles

4.5 Hauteur maximale des constructions*Hauteur absolue :*

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

ARTICLE 1AUE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Principe général

- L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2 Façade et toiture

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

5.3 Eléments techniques

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

ARTICLE 1AUE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zones doivent être obligatoirement plantées, traitées en jardin paysager ou d'agrément. Ces surfaces libres devront être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les aires de stationnement doivent être paysagées.
- L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative sera jointe dans les annexes documentaires.
- Des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking.
- Les marges de recul en bordure des zones U telles qu'elles sont prescrites à l'article 7, doivent comporter des arbres de haute tige à raison d'un arbre par 50 m².
- L'ensemble du secteur devra respecter un coefficient de biotope égal ou supérieur à 0.5.

ARTICLE 1AUE 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Principe général :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dispositions spécifiques :

- Pour les constructions à vocation de bureaux ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et des installations.
- Pour le stationnement des cycles : il est exigé au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher pour les constructions d'équipements publics.
- 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 soumis aux dispositions fixées par les articles R 431-26 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUE 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 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. Il ne peut avoir moins de 5 mètres.
- L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AUE 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable**9.1.1 Eaux domestiques**

- 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.

9.1.2 Eaux industrielles

- 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.

9.2 Assainissement**9.2.1 Eaux pluviales**

- Il conviendra de gérer les eaux conformément aux dispositions du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.
- Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. 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.

9.2.2 Eaux usées et vannes

- 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).

9.2.3 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 prétraitement approprié.

9.3 Autres réseaux

9.3.1 Distribution en réseau électriques et télécommunications

- Tous les branchements en électricité et de télécommunications doivent être enterrés.
- Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.3.2 Déchets

- Les nouvelles voies en impasse inférieures ou égales à 50 mètres doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible.

DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la Zone A

CARACTERE DE LA ZONE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, à vocation agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'agriculture ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone comprend deux sous-secteurs :

- **Ac** : correspondant au camping de Sangatte
- **Aer** : correspondant à un secteur agricole concerné par la présence de zones humides identifiées au sein du Sage du Delta de l'Aa.

LE PLAN DISTINGUE :

- Les espaces proches du rivage réglementés par l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme et par le SCoT du Pays du Calais.
- La bande des cent mètres inconstructible réglementée par l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces de coupures d'urbanisation réglementés par l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme et par le SCoT du Pays du Calais.

RISQUES NATURELS :

Le document graphique fait apparaître :

- Le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPR) du secteur du Calais prescrit le 10/05/2016 et approuvé le 24 juillet 2018.
- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux côtes à falaises,
- La côte de référence de niveau de plancher : le règlement de chacun des sous-secteurs impose une hauteur minimale d'implantation des constructions autorisées.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence du règlement du plan de prévention des risques littoraux qui édicte des prescriptions spécifiques liées au Code de l'Urbanisme et au Code de la Construction. Le plan de prévention des risques littoraux du Calais, approuvé par arrêté préfectoral, est joint dans les annexes réglementaires du PLU.

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

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Dans la zone A :

- Les constructions à vocation de commerce et d'activité de service hormis celles autorisées à l'article A2.
- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article A2.
- Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- 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, ainsi que ceux des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les caravanes isolées.
- Les campings à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- Les caves et sous-sols.

Dans les secteurs Ac et Aer :

- Toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles mentionnées à l'A2.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A :

- Les constructions, installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, aménagements et extensions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions et leurs extensions destinées au logement, à condition,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole et paysager des lieux,
 - qu'elles soient strictement nécessaires et directement liées à l'activité agricole,
 - qu'elles soient distantes de 100 mètres maximum du corps de ferme principal ou d'un autre site d'élevage important pour l'exploitation.
- Les aménagements, extensions et constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique (de type gîtes ruraux, camping à la ferme...) et d'artisanat et de commerce de détail liés à l'activité agricole à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole et paysager des lieux,
 - qu'elles s'intègrent dans un bâtiment d'activité existant ou dans la continuité immédiate de l'exploitation
 - et qu'elles soient complémentaires d'une activité agricole.
- Toutes constructions autorisées dans la zone, dès lors que le niveau le plus bas comportant des pièces d'habitation ou de travail, doivent se situer au-dessus de la côte de référence suivante :
 - 3 mètres en zone A 3
 - 3.4 mètres en zone A 3.4
 - 4.4 mètres en zone A 4.4
 - 3.6 mètres en zone A 3.6
- Les huttes de chasse sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt agricole et paysager des lieux.
- Les centres équestres.
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher nouvelles et anciennes, inférieures ou égales à 1.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur Ac :

- Les aménagements à caractère de loisirs ne comportant que des ouvrages de superstructures très limités et compatibles avec l'environnement (aire de jeu, piscine ...).
- La création de nouveaux bâtiments ou d'extensions strictement indispensables au fonctionnement du camping existant (sanitaire et accueil) situés au-dessus de la côte de référence inscrite au plan de zonage.

Dans le secteur Aer :

- En application de l'article L121-24 du code de l'Urbanisme, peuvent être implantés, dans les espaces remarquables ou caractéristiques, des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. L'article R121-5 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 autorise les aménagements suivants :
 - (1°) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
 - (2°) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
 - (3°) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
 - (4°) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - (5°) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- **Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.**

ARTICLE A 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone A :

- Les constructions doivent être implantées :
 - 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.
- Des retraits supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Dans le sous-secteur Ac :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies pour toutes constructions nouvelles.
- Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres des berges de watergangs.
- Aucune construction nouvelle ou extension de construction ne peut être édifiée en avant du nu bâti existant attenant.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone A :

- Les constructions doivent être édifiées à 3 mètres des limites séparatives. Toutefois des constructions en limites séparatives peuvent être autorisées.

Dans le sous-secteur Ac :

- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être au minimum de 8 mètres.

4.3 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

4.4 Emprise au sol des constructions

Dans le sous-secteur Ac :

- L'emprise au sol soustrayant du volume à l'inondation totale des constructions (accès, bâtiments existants et créés) sera limitée à 20 % de la surface de l'unité foncière du terrain ou à 100 m² si la surface de l'unité foncière est inférieure à 500 m².

4.5 Hauteur maximale des constructions

Dans la zone A :

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

- Toutes constructions à usages d'habitation ou agricole dès lors que le niveau le plus bas comportant des pièces d'habitation ou de travail se situe au-dessus de la côte de référence suivante :
 - 3.4 mètres en zone A 3.4
 - 4.4 mètres en zone A 4.4
- Hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - Non réglementée.

Dans le sous-secteur Ac :

- Hauteur absolue :
 - La haute absolue d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 4 mètres.
- Hauteur des constructions impactées par l'aléa submersion marine :
 - Le niveau le plus bas de toute construction doit obligatoirement se situer au-dessus de la côte de référence suivante 4,40 mètres en A 4,4.

ARTICLE A 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Principe général

- L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2 Façade et toiture

- Les bâtiments et annexes seront traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- L'utilisation du bardage bois est recommandée pour les hangars et les stabulations.
- Lorsque la construction doit être édifiée seule en rase campagne, elle devra s'intégrer heureusement dans le paysage, notamment du point de vue des volumes et des couleurs.

Dans le seul sous-secteur Ac :

- Toutes couleurs criardes ou primaires appliquées sur les façades ainsi que sur les menuiseries seront proscrites. Il sera préféré des couleurs en harmonie avec la palette de couleurs présente sur la commune

5.3 Clôtures

Dans le seul sous-secteur Ac :

- Les clôtures permettront le passage de l'eau.
- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, ainsi que sur cour et jardin, doivent être constitués, soit par une haie vive, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

ARTICLE A 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.
- 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 et environnant.
- Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

En sus, dans le seul sous-secteur Ac :

- Les surfaces libres de constructions doivent représenter au moins 30% de la surface des parcelles.

- Les surfaces libres de toute construction ou dépôt doivent être obligatoirement plantées, traitées en jardin paysager ou d'agrément.
- Elles devront être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les aires de stationnement doivent être paysagées.
- L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. La liste informative sera jointe dans les annexes documentaires.
- Les terrains aménagés de camping ou de caravanning ainsi que toute parcelle recevant de façon habituelle une ou plusieurs caravanes, doivent être plantées d'arbres de haute tige, avec un minimum de 1 arbre pour 100 m² de superficie.
- Pour les terrains de camping et de caravanning autorisés, une haie d'au moins 1.50 m. formant écran sera plantée tous les 5 emplacements.

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Principe général :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dans le seul sous-secteur Ac :

- Les constructions à usage collective devront intégrer la création d'un local cycle avec un ratio d'une place par logement.
- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et des installations du camping.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 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. Il ne peut avoir moins de 4 mètres.

ARTICLE A 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

9.1 Eau potable**9.1.1 Eaux domestiques**

- 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, par un captage, forage, ou puits particulier, 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.

9.2 Assainissement**9.2.1 Eaux pluviales**

- Il conviendra de gérer les eaux conformément aux dispositions du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.
- Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. 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.

9.2.2 Eaux usées et vannes

- 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 u collectif d'assainissement et seulement pour les parcelles d'une surface minimale de 700 m², l'assainissement individuel peut être autorisé ; après avis des services compétents. Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.3 Autres réseaux**9.3.1 Distribution en réseau électriques et télécommunications**

- Tous les branchements en électricité et de télécommunications doivent être enterrés.

DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la Zone N

CARACTERE DE LA ZONE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et des sites, notamment des espaces dunaires ou associés à influence maritime, des espaces de collines mais aussi de leur rôle dans le fonctionnement hydraulique du territoire (zone des Bas Champs ...).

La zone comprend plusieurs sous-secteurs :

- **Na** correspondant à un secteur à caractère naturel lié au tunnel sous la mer.
- **Nc** correspondant au camping de Blériot-Plage.
- **Ner** correspondant aux espaces naturels remarquables identifiés au titre de l'article L121-23 du code de l'Urbanisme. Il regroupe le site Natura 2000 des « *Falaises et pelouses du Cap Blanc Nez, du Mont d'Hubert, des Noires Mottes, du Fond de la Forge et du Mont de Couple* », le périmètre du site classé « *Site des caps Blanc Nez Cap Gris Nez Baies Wissant dunes de la Manchue et DPM* », du site inscrit « *Cap Blanc Nez et Gris Nez* » à l'exception des espaces urbanisés, de la ZNIEFF de type 1 « *des dunes de Blériot Plage* » et de la ZNIEFF de type 1 « *du Cap Blanc Nez, Mont d'Hubert, Mont Vasseur et Fond de la Forge* »,
- **Ng** correspondant à un secteur naturel permettant l'aménagement du golf.
- **Nm** correspondant au secteur des douze milles nautiques.
- **Np** correspondant à l'aménagement d'une aire naturelle de stationnement dans le cadre du label du Grand Site des Deux Caps.
- **Ns** correspondant aux équipements sportifs.
- **Nt** correspondant au secteur touristique du Village Vacances de Blériot-Plage.
- **Ntb** correspondant aux constructions et aménagements liés à la base de voile et au plan d'eau des Salines.

LE PLAN DISTINGUE :

- Les espaces proches du rivage réglementés par l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme et par le SCoT du Pays du Calaisis.
- La bande des cent mètres inconstructible réglementées par l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces de coupures d'urbanisation réglementés par l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme et par le SCoT du Pays du Calaisis.

RISQUES NATURELS :

Le document graphique fait apparaître :

- Le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPR) du secteur du Calaisis prescrit le 10/05/2016 et approuvé le 24 juillet 2018.
- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux côtes à falaises,
- La côte de référence de niveau de plancher : le règlement de chacun des sous-secteurs impose une hauteur minimale d'implantation des constructions autorisées.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence du règlement du plan de prévention des risques littoraux qui édicte des prescriptions spécifiques liées au Code de l'Urbanisme et au Code de la Construction. Le plan de prévention des risques littoraux du Calaisis, approuvé par arrêté préfectoral, est joint dans les annexes réglementaires du PLU.

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

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles mentionnées sous condition à l'article N2.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Dans le seul secteur Ner :

- En application de l'article L121-24 du code de l'Urbanisme, peuvent être implantés, dans les espaces remarquables ou caractéristiques, des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. L'article R121-5 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 autorise les aménagements suivants :
 - (1°) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
 - (2°) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
 - (3°) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
 - (4°) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - (5°) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- **Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.**

Dans le seul secteur Nm :

- Ne sont autorisées que les occupations et utilisations admises au sein du domaine public maritime.

Sont admises sous conditions particulières dans la zone N et dans ses secteurs à l'exception des secteurs Ner et Nm :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements paysagers ou à des aménagements hydrauliques, ainsi que ceux des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- L'extension des habitations existantes à condition que ces extensions soient contiguës au bâti existant et dans la limite d'une surface de plancher de 15 m² à la date d'approbation du PLU. L'insertion dans l'environnement de ces extensions sera recherchée à travers l'aspect des matériaux utilisés, qui devront s'harmoniser avec les bâtiments environnants.

- L'extension des annexes est interdite.
- Les plantations accompagnant le projet devront assurer la transition harmonieuse entre espaces agricoles, naturels, forestiers et espaces bâtis.

En sus, dans le seul secteur Na :

- Seuls sont autorisés les constructions et les aménagements liés à l'usine de réfrigération du Tunnel sous la Manche.

En sus, dans le seul secteur Nc :

- Les aménagements à caractère de loisirs ne comportant que des ouvrages de superstructures très limités et compatibles avec l'environnement (aire de jeux...).
- La création de nouveaux bâtiments ou d'extensions strictement indispensables au fonctionnement du camping existant (sanitaire, accueil) situés au-dessus de la côte de référence inscrite au plan de zonage.

En sus, dans le seul secteur Ng :

- Les aménagements strictement liés à la pratique du golf sous réserves qu'ils ne portent pas atteintes à l'environnement et en particulier à la ressource en eau. Des solutions techniques alternatives aux actions polluantes (produits phytosanitaires, engrais ...) devront être recherchées pour l'entretien et la gestion du golf.

En sus, dans le seul secteur Ns :

- Les constructions et installations liées aux équipements sportifs existants indispensables à leur fonctionnement (sanitaire, vestiaire, accueil...) sous réserve de se situer au-dessus de la côte de référence inscrite au plan de zonage.

En sus, dans le seul secteur Np :

- L'aménagement de l'aire de stationnement paysager et d'aire d'accueil à vocation touristique.
- Les constructions légères connexes et complémentaires à l'accueil des touristes (sanitaire, douche, information), à condition qu'elles soient démontables.

En sus dans le seul secteur Nt :

- Les aménagements de caractère sportif ou de loisirs ne comportant que des ouvrages de superstructures très limités et compatibles avec l'environnement.
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve de s'intégrer dans le paysage maritime.

En sus dans le seul secteur Ntb :

- Les constructions et aménagement liés à l'aménagement de la base de voile et au Plan d'eau des Salines sous réserve de s'intégrer dans le paysage maritime.

ARTICLE N 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone N et les secteurs Na, Nc et Ns :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies pour toutes constructions nouvelles.
- Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres des berges des watergangs.
- Aucune construction nouvelle ou extension de construction ne peut être édifée en avant du nu bâti existant attenant.

Des retraits supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

En sus, sur le seul secteur Na et Np :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 940.

En sus, sur le seul secteur Nc, Nt, Ntb :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 940.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone N et les secteurs Na, Np et Ns :

- 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.

Dans le seul secteur Nc, Nt, Ntb :

- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être au minimum de 8 mètres.

4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone N et les secteurs Nc Np et Ns :

- 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.

Dans le seul secteur Na :

- Cette distance doit être égale à H=L avec un minimum de 5 mètres.

Dans les seuls secteurs Nt et Ntb :

- 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

4.4 Emprise au sol des constructions

Dans le seul secteur Nc :

- L'emprise au sol des constructions nouvelles autorisées est limitée à 200 m² à la date d'approbation du PLU.

Dans le seul secteur Nt et Ntb :

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

4.5 Hauteur maximale des constructions

Dans la zone N :

- La hauteur maximale autorisée pour les extensions des habitations existantes est égale à leur hauteur existante, à l'égout et au faitage.
- Hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - Non réglementée.

Dans le seul secteur Na :

- En aucun cas la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 5 mètres à l'égout de la toiture.
- Un dépassement de la hauteur est admis lorsqu'il est justifié par des nécessités fonctionnelles.

Dans le seul secteur Nc :

- Hauteur absolue :
 - La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 4 mètres.
- Hauteur des constructions impactées par l'aléa submersion marine :
 - Le niveau le plus bas de toute construction comportant des pièces d'habitation ou de travail doit obligatoirement se situer au-dessus de la côte de référence suivante : 5 mètres en zone NC 5

Dans le seul secteur Np :

- La hauteur d'une construction est de 3 mètres maximum.

Dans le seul secteur Ns :

- La hauteur des constructions est de 9 mètres maximum.

Dans le seul secteur Nt :

- Hauteur absolue :
 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit 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.
- Hauteur relative :
 - La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres maximum.

Dans le seul secteur Ntb :

- Hauteur absolue :
 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit 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.
- Hauteur relative :

- La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m à l'égout de la toiture.

ARTICLE N 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Principe général

- L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

5.2 Façade et toitures

- Toutes couleurs criardes ou primaires appliquées sur les façades ainsi que sur les menuiseries seront proscrites. Il sera préféré des couleurs en harmonie avec la palette de couleurs présente sur la commune.

5.3 Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, doivent être constituées, soit par une haie vive, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 m.

En sus, dans le seul secteur Ng :

- d'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Dans le seul secteur Np :

- Les clôtures devront être constituées par une haie vive doublée de grilles ou grillages dont la hauteur totale ne sera pas inférieure à 2 m.

5.3 Eléments techniques

- les postes électriques, de détente gaz et tout autre dispositif technique, doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements
- 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 faitage.
- 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.

En sus dans le secteur Ntb :

- les matériaux utilisés tant pour la construction que pour la requalification du bâti existant devront satisfaire aux normes acoustiques en vigueur en prenant en compte le classement de la Route Départementale 940 en axe à grande circulation.
- les matériaux admis pour le traitement des façades sont l'enduit, la brique et le bois. Dans le cas de façades enduites, la teinte sera d'un ton naturel clair rappelant celui de la craie et du sable.
- les toitures pourront être mono pente, dans le cas de toitures-terrasses celles-ci seront végétalisées et les toitures en tuiles seront de couleur rouge.
- les clôtures seront constituées de « ganivelles » ou de panneaux rigides à mailles verticales de couleur sable ou vert.

ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone à l'exception du secteur Nm :

- Tout parking comportant au moins 10 places de stationnement doit être planté à raison d'au moins 1 arbre pour 4 places.

En sus, dans la seule zone N et les secteurs Na, Ng et Nt :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.
- 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.

En sus, dans le seul secteur Np et Ner :

- les aires de stationnements ne seront ni cimentées ni bitumées.
- Tout aménagement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 40%.

En sus, dans le seul secteur Nc :

- Les surfaces libres de constructions doivent représenter au moins 30 % de la surface des parcelles.
- Les surfaces libres de toute construction ou dépôt doivent être obligatoirement plantées, traitées en jardin paysager ou d'agrément.
- Elles devront être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les aires de stationnement doivent être paysagées.
- L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative sera jointe dans les annexes documentaires.
- Les terrains aménagés de camping ou de caravaning ainsi que toute parcelle recevant de façon habituelle une ou plusieurs caravanes, doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec un minimum de 1 arbre pour 100 m² de superficie.
- Pour les terrains de camping et caravaning autorisés : une haie d'au moins 1,50 m formant écran sera plantée tous les 5 emplacements.

En sus dans le seul Ntb :

- les végétaux plantés sur les aires de stationnement aménagées en bordure de la Route Départementale 940, devront être adaptés au milieu dunaire.

ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la zone N et les secteurs Na, Ng, Ner, Nt, Ntb :

- Le nombre de places de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou des installations, tant pour le personnel que pour les utilisateurs de celle-ci. L'emprise des parcs de stationnement doit être réalisée en dehors des voies publiques.

En sus, dans le seul secteur Ntb :

- Le long de la route départementale 940, les parkings seront de type « dunaire », organisés en cordons de sables tenus par des oyats.
- La hauteur des merlons ne pourra dépasser 1.60m.
- Les places de stationnement sont revêtues de dalles pré-engazonnées.

Dans le seul secteur Nc :

- Les constructions à usage collective devront intégrer la création d'un local cycle avec un ratio d'une place par logement.
- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et des installations du camping.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans toute la zone :

- 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.

En sus, dans le seul secteur Nc, Nt, Ntb :

- Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.
- Les parties de voies en impasse supérieures à 50 mètres doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE N 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

9.1 Eau potable

Dans toute la zone à l'exception du secteur Na :

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

Dans le seul secteur Na :

- 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 sous pression de caractéristiques suffisantes.
 - Soit, à défaut, à titre provisoire, par un captage forage, ou puits particulier, 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.

9.2 Assainissement**9.2.1 Eaux pluviales**

- Il conviendra de gérer les eaux conformément aux dispositions du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
- Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.
- Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. 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.

9.2.2 Eaux usées et vannes

- 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 pour des parcelles d'une surface minimale de 700 m², l'assainissement individuel peut être autorisé ; après avis des services compétents.
- Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès leur réalisation.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.3 Autres réseaux

9.3.1 Distribution en réseau électriques et télécommunications

- Tous les branchements en électricité et de télécommunications doivent être enterrés.

9.3.2 Déchets

Dans le seul secteur Nc, Nt, Ntb :

- Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.
- Les nouvelles voies en impasse inférieures ou égales à 50 mètres doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible.

ANNEXES

Liste des essences locales



LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE

ARBRES

Aulne glutineux	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Bouleau pubescent	(<i>Betula pubescens</i>)
Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula</i>)
Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)
Châtaignier	(<i>Castanea sativa</i>)
Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)
Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)
Erable champêtre	(<i>Acer campestre</i>)
Erable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Erable plane	(<i>Acer platanoides</i>)
Hêtre	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
Noyer commun	(<i>Juglans regia</i>)
Peuplier tremble*	(<i>Populus tremula</i>)
Poirier sauvage	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Pommier sauvage	(<i>Malus sylvestris</i>)
Saule blanc	(<i>Salix alba</i>)
Saule osier	(<i>Salix alba viminalis</i>)
Saule des vanniers	(<i>Salix viminalis</i>)
Sorbier des oiseleurs	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)
Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

ARBUSTES

Ajonc d'Europe*	(<i>Ulex europaeus</i>)
Aubépines **	(<i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i>)
Argousier*	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Bourdaie	(<i>Frangula alnus</i>)
Cornouiller sanguin °	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Eglantier	(<i>Rosa canina</i>)
Fusain d'Europe	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Genêt à balais*	(<i>Cytisus scoparius</i>)
Groseille noir	(<i>Ribes nigrum</i>)
Groseille rouge	(<i>Ribes uva-crispa</i>)
Groseille épineux	(<i>Ribes uvae-crispa</i>)
Houx	(<i>Ilex aquifolium</i>)
Néflier	(<i>Mespilus germanica</i>)
Nerprun purgatif	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Noisetier	(<i>Corylus avellana</i>)
Orme champêtre***	(<i>Ulmus minor</i>)
Orme des montagnes***	(<i>Ulmus glabra</i>)
Prunellier**	(<i>Prunus spinosa</i>)
Saule cendré*	(<i>Salix cinerea</i>)
Saule marsault*	(<i>Salix caprea</i>)
Saule roux*	(<i>Salix atrocinerea</i>)
Saule à trois étamines*	(<i>Salix triandra</i>)
Sureau noir*	(<i>Sambucus nigra</i>)
Troène commun*	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Viome mancienne	(<i>Viburnum lantana</i>)
Viome obier	(<i>Viburnum opulus</i>)

ARBRES FRUITIERS

Pommiers	
Poiriers	de variétés
Cerisiers	régionales
Pruniers	

Voir Centre Régional de Ressources Génétiques
03.20.67.03.51

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

Buis	(<i>Buxus sempervirens</i>)
Chèvrefeuille des bois	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Cytise	(<i>Laburnum anagyroides</i>)
Groseille sanguin	(<i>Ribes sanguineum</i>)
If	(<i>Taxus baccata</i>)
Lierre commun	(<i>Hedera helix</i>)
Seringat	(<i>Philadelphus coronarius</i>)

* Arbres et arbustes pour bord de mer

** Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantés

*** Arbres sensibles à des maladies cryptogamiques, à conduire en cépées (Ormes)

° Arbustes qui drageonnent facilement (à caractère envahissant)

Remarque :

Ces essences apparaissent de manière spontanée dans le Parc naturel régional. Chaque arbre ou arbuste est cependant adapté à un type de sol particulier. Pour une bonne réussite de la plantation, il suffira de les planter dans les conditions qui leur conviennent.

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à appeler le Parc naturel régional au : 03.21.87.90.90

Règlement du lotissement « le Domaine du Fort de la Gloriette III »



PA

0	6	2	7	7	4	1200001						
0	6	2	7	7	4							
0	6	2	7	7	4							

PAS DE CALAIS
 SANGATTE / BLERIOT-PLAGE (62 231)
 AVENUE MOZART
 LIEU DIT : « Les Salines du Fort de la Gloriette »
 « Le Domaine du Fort de la Gloriette 3 »

PA 10 – REGLEMENT

PA10 - Un projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur (Art. R. 442-6 a) du code de l'urbanisme).

à l'arrêté municipal n° 2012/30
 de ce jour,
 SANGATTE, le 31 JUIL. 2012



Paul MARE
 Maire

Le Président du Directoire



Commune de SANGATTE / BLERIOT-PLAGE
« Le Domaine du Fort de la Gloriette III »

PA	0	6	2	7	7	4	12	00	01
	0	6	2	7	7	4			

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation des lots du lotissement.

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

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

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

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

Plan d'Occupation des Sols

Le terrain d'assiette de l'opération est situé essentiellement dans une zone 30NA du Plan d'Occupation des Sols de la ville de SANGATTE / BLERIOT-PLAGE.

Cette opération aura donc pour règlement les dispositions d'urbanisme s'appliquant à la zone 30NA, complétées par les dispositions du règlement de lotissement ci-après. Comme le prévoit l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le règlement du Plan d'Occupation des Sols sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Article 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Néant (sans complément à l'article 30 NA.1 du P.O.S.).

Article 2. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

En complément de l'article 30 NA.2 du P.O.S. :

En application des plans de prévention des risques littoraux, toute excavation, cave, demi sous sol, sous sol sont interdits.

à l'arrêté municipal n° U.2012.130

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3. ACCES ET VOIRIE

En complément de l'article 30 NA.3 du P.O.S. :

A l'exception de l'ilot A, l'accès des lots au domaine public sera limité à un seul accès par lot.

A l'exception de l'ilot A, l'accès des lots au domaine public sera limité à la largeur des places de stationnement obligatoires.



SANGATTE, le 31 JUIL. 2012
Le Maire
M. [Signature]

Commune de SANGATTE / BLEROT-PLAGE
« Le Domaine du Fort de la Gloriette III »

A l'exception de l'ilot A, la position des accès aux lots devra respecter celles prévues au plan de composition.

Vu pour être annexé

à l'arrêté municipal n° 02011

Article 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

de ce jour,

En complément de l'article 30 NA.4 du P.O.S. :

SANGATTE, le 31 JUIL 2012

a) Alimentation en eau potable

Maire

Les constructeurs seront tenus de se raccorder au réseau public d'eau potable.



b) Assainissement

1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement eaux usées est obligatoire.

2 - Eaux pluviales

Le branchement sur le réseau d'assainissement eaux pluviales est obligatoire.

c) Télécommunication / Electricité / Gaz

Les raccordements des lots pour les alimentations en électricité, gaz et téléphone seront réalisés à partir des installations et équipements mis en œuvre par le lotisseur.

Article 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En complément de l'article 30 NA.5 du P.O.S. :

Le plan de composition du lotissement joint au dossier de permis d'aménager définit la géométrie de chaque lot.

En outre, le plan de composition définit les zones de constructibilité de chaque lot.

Un plan de bornage de chaque lot établi par le géomètre expert, sera fourni à chaque acquéreur, conformément au bornage réalisé par celui-ci.

Article 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (en application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme)

En complément de l'article 30 NA.6 du P.O.S. :

L'intégralité des constructions principales devra être implantée dans les zones constructibles prévues au plan de composition (§ Pièce PA4-Plan de composition).

Tout où partie de la façade avant de l'habitation principale devra être implantée dans les zones prévues au plan de composition (§ Pièce PA4-Plan de composition).

PA

0	6	2	7	7	4	1	2	0	0	0	0	0	1
0	6	2	7	7	4								
0	6	2	7	7	4								

Commune de SANGATTE / BLERIOT-PLAGE
« Le Domaine du Fort de la Gloriette III »

0	6	2	7	7	4	1	2	0	0	0	0	0	1
0	6	2	7	7	4								
0	6	2	7	7	4								

e) Toitures

Seule sont autorisées :

- Les toitures en couverture tuiles (Elles seront en tuiles d'une couleur rouge ou noire, de forme mécanique) ;
- Les toitures terrasses ;
- Les toitures végétalisées ;
- Les panneaux solaires ;
- Les fenêtres de toit en pente de type « Velux » (uniquement sur la façade arrière).

Si la toiture de la construction principale comporte des pentes, elles seront comprises entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale mais elles pourront être réduites pour les bâtiments à usage de dépôt, de garage, d'activité ou d'annexe et d'extension à une habitation.

f) Les clôtures

Une demande d'autorisation de construire une clôture devra être obtenue dans le cadre de la demande de permis de construire.

1 - Les clôtures à l'alignement des voies

Aucune clôture et/ou haie, tant sur la limite avec la voie publique que sur la profondeur de la marge de recul n'est autorisée.

Pour une parcelle contiguë à 2 voies publiques, cette règle ne s'applique que pour la partie avant de la façade principale.

Les portails sont interdits.

2 - Les clôtures à l'alignement des maisons

Seules sont autorisés les haies constituées de sujets compris dans la liste ci-dessous d'une hauteur maximum de 1,80m :

Plantations arbustives – largeur 1,00m en mélange 2U/m² sur paillage de bois de feuillus

- Viburnum tinus
- Cornus alba
- Amelanchier ovalis
- Cornus sanguinea
- Cytisus x praecos « Allgold »

Ces haies pourront être éventuellement doublées par un grillage plastique de couleur verte ou noire. Ils seront tendus entre des poteaux de même couleur (Poteaux béton interdits).

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal n° U.2012.130
de ce jour,

SANGATTE, le 31 JUL. 2012



Commune de SANGATTE / BLERIOT-PLAGE
« Le Domaine du Fort de la Gloriette III »

0	6	2	7	7	4	1	2	0	0	0	0	1
0	6	2	7	7	4							
0	6	2	7	7	4							

3 - Les clôtures en limites séparatives

Seules sont autorisés les haies constituées de sujets compris dans la liste ci-dessous d'une hauteur maximum de 1.80m :

Plantations arbustives – largeur 1,00m en mélange 2U/m² sur paillage de bois de feuillus

- Viburnum tinus
- Cornus alba
- Amelanchier ovalis
- Cornus sanguinea
- Cyfusus x praecos « Allgold »

Ces haies pourront être éventuellement doublées par un grillage plastifié de couleur verte ou noire. Ils seront tendus entre des poteaux de même couleur (Poteaux béton interdits).

g) Annexes – Installations diverses

Elles seront traitées en bois ou dans les mêmes matériaux et coloris que la façade principale.

Article 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

En complément de l'article 30 NA.12 du P.O.S. :

A l'exception de l'ilot A, les acquéreurs devront disposer au minimum de deux places de stationnement non couvertes en plus du ou des garage(s) éventuel(s) par logement.

Le positionnement des places de stationnement devront figurer à la demande de permis de construire des constructions principales.

Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant (sans complément à l'article 30 NA.13 du P.O.S.)

Article 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En complément de l'article 30 NA.14 du P.O.S. :

Voir tableau joint au présent règlement.

Article 15. DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant (sans complément à l'article 30 NA.15 du P.O.S.).

Vu par le conseil municipal
à l'arrêté municipal n° 02012130
de ce jour,

SANGATTE, le 31 JUIL. 2012

LE MAIRE
Philippe Maire



(Handwritten signature)

N° Lot	Surface plancher maxi (m²)
1	170
2	170
3	170
4	170
5	170
6	140
7	140
8	140
9	140
10	140
11	170
12	170
13	170
14	170
15	170
16	165
17	165
18	165
19	165
20	165
21	170
22	170
23	170
24	170
25	170
26	170
27	170
28	170
29	170
30	170
31	170
32	170
33	170
34	165
35	170
36	170
37	170
38	165
39	165
40	165
41	140
42	140
43	140
44	170
45	170
46	170
47	170
48	165
49	165
50	165
A	3300
	11500

PA

0	6	2	7	7	4	1	2	0	0	0	0	1
0	6	2	7	7	4							
0	6	2	7	7	4							

l'arrêté municipal n° 02021210
de ce jour.

SANGATTE, le 31 JUIL. 2012

LE MAIRE

